

Referat fra ordinær generalforsamling den 1. december 2020

Tirsdag den 1. december 2020 kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Abel Cathrines Gade 33 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i mødelokale i Fælleshuset, Halmtorvet 10 - 1654 København V.

Tilstede var 7 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 8 stemmer.

Foreningens formand Malene Barfod bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 – 2 Valg af dirigent og referent

Gitte Illum blev valgt som dirigent og Carsten Volden som referent – begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 3 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Året har været præget af Corona, så der er ikke sket så meget.

Foreningen har dog fået omlagt deres realkreditlån. Denne låneomlægning har betydet, at foreningens ydelse på realkreditlånene er blevet væsentligt lavere.

Retssagen, om hvorvidt den ekskluderede andelshaver skal betale foreningens omkostninger til advokat i forbindelse med eksklusionen, holdes den 3. februar, hvor nogle af bestyrelsens medlemmer skal vidne.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**



Andelsboligforeningen Abel Cathrines Gade 33

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2020, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på -90.139 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 498.840 kr.

Folketinget har vedtaget en ændring af Lejelovens § 5, stk. 2, for at imødegå kortsigtede investeringer i udlejningsejendomme. Det kan have indflydelse på andelsværdiberegningen i andelsboligforeninger som anvender valuarvurdering og har et energimærke, som er dårligere end "C". Foreningens energimærke er "C". Foreningen anvender valuarvurdering til beregning af andelsværdien.

I henhold til Erhvervsstyrelsens bekendtgørelse af 30. maj 2018, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	25.300.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	27.987 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	0 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	0 kr. pr. m2

Boligafgift

H1	Månedlig boligafgift ...	81,41 kr. pr. m2
----	--------------------------	------------------

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	14.454 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	9.999 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	24.453 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / reovering ...	Ja (2005)
----	---	-----------

Friværdi

P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	59%
----	--	-----

I forhold til foreningens øvrige nøgletalsskemaer, finders der i dette nøgletalsskema oplysninger om foreningens vedligeholdelsesplan, idet det anses for væsentligt, at andelsboligforeninger har en opdateret vedligeholdelsesplan, så nuværende og kommende medlemmer af foreningen har et overblik over kommende større vedligeholdelsesprojekter. SJELDANI anbefaler, at vedligeholdelsesplaner opdateres mindst hvert 3. år. Bestyrelsen oplyste, at der vil blive udarbejdet en ny vedligeholdelsesplan.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **40,9315 kr.** (sidste år: 37,3112kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.



Andelsboligforeningen Abel Cathrines Gade 33

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2020, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2021.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 – Boligafgift regulering

Bestyrelsen foreslår at, boligafgiften reguleres, så alle medlemmer betaler den samme boligafgift pr. kvadratmeter. I dag betales der ikke det samme i boligafgift pr. kvadratmeter og dette er ikke lovligt. Se vedlagte beregning.

Forslaget blev **vedtaget**, idet mere end 2/3 dele af foreningens medlemmer var tilstede og mere end 2/3 dele af de tilstedeværende medlemmer stemte for forslaget.

Forslag 2 - bemyndigelse til omlægning af lån

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til – i samråd med administrator – at omlægge foreningens realkreditlån, såfremt det er til fordel for foreningen. Bemyndigelsen gælder omlægning af foreningens realkreditlån, herunder ændring af låntype, løbetid, afdragsprofil og øvrige lånebetingelser. Bemyndigelsen gælder frem til næste ordinære generalforsamling.

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 3 – Boligafgift nedsættelse

Et medlem foreslog at boligafgiften nedsættes, efter omlægning af foreningens lån med 10% pr. 1. april 2021 eller alternativt pr. 1. juli 2021.

Forslaget blev trukket og derfor ikke taget til behandling.

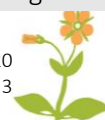
Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var foreningens formand Malene Barfod og bestyrelsesmedlemmerne Kasper Ungstrup og Mads Christian Esbensen på valg. Formand Malene Barfod og bestyrelsesmedlem Kasper Ungstrup modtog genvalg.

Som suppleanter blev Ida Skafsgaard Hansen valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Malene Barfod	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Marie Qvist Jensen	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Rasmus Olsen	på valg i 2021



Andelsboligforeningen Abel Cathrines Gade 33

Bestyrelsesmedlem	Kasper Ungstrup	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Mikkel Poulsen	på valg i 2021
Suppleant	Ida Skafsgaard Hansen	på valg i 2021

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

For at få et overblik over udlejning i ejendommen, vil udlejningsstatus blive gennemgået på foreningens ordinære generalforsamlinger. De tilstedeværende medlemmer oplyste følgende udlejningsstatus for deres lejligheder:

St.	Udlejer 3 værelser.
3.tv.	Udlejer et værelse.
4.th.	Udlejer et værelse.
5.th.	Udlejer et værelse.

Husk at indsende en kopi af lejekontrakten til administrator ved udlejning af lejligheder og værelser.

Foreningens vedtægt vil blive gennemgået og forslag til ændringer vil blive fremsat på en kommende generalforsamling.

Hvis der er ønsker til vedligeholdelsesarbejder eller forbedringer af ejendommen (eksempelvis lydæmpning af hoveddøren), kan disse sendes pr. mail til bestyrelsen. Disse ønsker vil så blive taget med i foreningens planlægning af fremtidig vedligeholdelse af ejendommen.

Bestyrelsen vil derudover have undersøgt lovligheden i den indgåede erhvervslejekontrakt for bordellet. Bestyrelsen anbefaler, at foreningen eventuelt accepterer en lejer, som betaler en lavere erhvervsleje, så der ikke i fremtiden vil være bordel i ejendommen.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:56.

Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om foreningen på:

<http://abelgade33.sjeldani.dk/>

--- Referatet underskrives digitalt af formanden og ét bestyrelsesmedlem ---
Malene Barfod (formand) og Rasmus Olsen (bestyrelsesmedlem)



PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Rasmus Grosen Olsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Abel Cathrines Gade 33

Serienummer: PID:9208-2002-2-995432201359

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-12-02 13:41:51Z

NEM ID 

Malene Juel Barfod

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Abel Cathrines Gade 33

Serienummer: PID:9208-2002-2-665544674843

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-12-03 10:15:55Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SZGLL-ZNB6L-ECHOJ-NG3TP-OTUCG-ISM11

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>