

# Andelsboligforeningen Abel Cathrines Gade 33

## Referat fra ordinær generalforsamling den 9. oktober 2023

Mandag den 9. oktober 2023 kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Abel Cathrines Gade 33 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i mødelokalet i Fælleshuset, Halmtorvet 10 – 1654 København V.

Tilstede var 6 medlemmer, 3 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 9 stemmer.

Foreningens administrator Gitte Illum bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

### Ad 1 - Valg af dirigent og referent

---

Administrator Gitte Illum fra SJELDANI blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlige og beslutningsdygtig.

### Ad 2 - Beretning

---

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Året er gået stille og roligt.

Vedligeholdelsesprojektet er blevet færdigt.

Foreningens vedtægter vil bestyrelsen kigge på.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**



# Andelsboligforeningen Abel Cathrines Gade 33

## Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2023, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 213.496 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 30.344 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **46,6485 kr.** (sidste år: 46,6485 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2023-2024, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2023-2024.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

### Forslag 1 - 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 2 – Vedtægtsændringer – Overdragelse af andel

Bestyrelsen foreslår, at foreningens § 14 vedr. overdragelse ændres således.

Nuværende formulering:

14.01 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, sker overdragelsen i følgende rækkefølge:

- a) Til personer, som indstilles af andelshaveren.

Foreslås ændret til:

14.01 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, sker overdragelsen i følgende rækkefølge:

- Forslag 2a
- 1) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til en person, der er beslægtet med andelshaveren i lige op- og nedstigende linje eller til søskende med mindst en fælles forælder, eller en samlever som andelshaveren har boet sammen med i mindst to år og har haft registeret folkeregisteradresse i lejligheden.
  - 2) Fortrinsret herefter har andelshavere i tilstødende boliger med henblik på sammenlægning. Andelshavere med længst anciennitet i foreningen har fortrinsret. Sammenlægninger foretages i overensstemmelse med gældende lovgivning samt efter godkendelse af bestyrelsen.



# Andelsboligforeningen Abel Cathrines Gade 33

- 3) Den ledigblevne andelslejlighed tilbydes den person, der står øverst på den interne venteliste hos bestyrelsen. Opskrivning på ventelisten bortfalder ved salg af andelslejligheden.
- 4) Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.

Forslag 2b Alle andelshavere kan frit sælge deres andel til hvem de vil i 30 dage fra den dato, de meddeler bestyrelsen, at de vil sælge deres andel.

Forslag **2b blev vedtaget** samt forslag **2a, 2 og 3** blev vedtaget

## Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlem Marie Qvist Jensen og Rasmus Olsen på valg og de blev begge genvalgt.

Som suppleant blev **Ida Skafsgaard Hansen**

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	<b>Malene Barfod</b>	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	<b>Marie Qvist Jensen</b>	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	<b>Rasmus Olsen</b>	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	<b>Mikkel Poulsen</b>	på valg i 2024
1. Suppleant	<b>Ida Skafsgaard Hansen</b>	på valg i 2024

## Ad 8 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

Der blev talt om at der skulle laves en mappe til nye beboer, den kan evt. lægges ud på foreningens Facebook.

Københavns Kommune giver tilskud på op til 400 kr. pr. andelshavere, til køb af indendørssorteringsbeholdere eller sorteringssystemer. Kontakt bestyrelsen hvis det er noget i ønsker.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:25.

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



I henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

## CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

A1	Navn	AB Abel Cathrines Gade 33
A2	Adresse	Abel Cathrines Gade 33
A3	CVR-nr.	34 21 37 98

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	9. oktober 2023
--	-----------------

### Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.			

	Ja	Nej
F1a	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		

	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	27.300.000 kr.	30.199 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	2.652.788 kr.	2.935 kr.
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.		

Gns. Kr. pr. andels-m2 år

	Gns. Kr. pr. andels-m2 år
H1	749 kr.
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.	



# Andelsboligforeningen Abel Cathrines Gade 33

Teknisk andelsværdi		Gens kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi	18.659 kr.
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld – omsætningsaktiver	12.581 kr.
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	31.241 kr.
Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.		

## Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.			

## Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	56 %
(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.		



# PENNEO

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

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

## Malene Juel Barfod

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Abel Cathrines Gade 33

Serienummer: 28274069-9752-4896-8c7a-ce85e62548bf

IP: 2.104.xxx.xxx

2023-10-25 13:42:41 UTC



## Rasmus Grosen Olsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Abel Cathrines Gade 33

Serienummer: bd19f47d-9133-4694-a8e1-c0a8aad1e452

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-10-29 10:11:53 UTC



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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>