

## Referat fra ordinær generalforsamling den 5. oktober 2021

Tirsdag den 5. oktober 2021 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 mødelokale i Fælleshuset, Halmtorvet 10 - 1654 København V.

Tilstede var 8 medlemmer, i alt 8 stemmer.

Foreningens formand Malene Barfod bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

### Ad 1 – 2 Valg af dirigent og referent

---

Administrator Gitte Illum fra SJELDANI blev valgt som dirigent og referent

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

### Ad 3 - Beretning

---

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Beretningen er skrevet i skyggen af COVID-19, men på trods heraf har vi opnået nogle fornuftige ting for foreningen. Vi har omlagt lån, hvilket har medvirket til en sund og mere bæredygtig økonomi i foreningen. Derudover har vi indhentet tilbud på en vedligeholdelsesplan for vores ejendom, som vi vil uddybe til dette års GF.

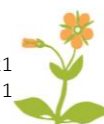
Vi har fået reguleret vores husleje, så den lovmæssigt er i overensstemmelse med kvm prisen. Dette har for nogen medvirket til sænkelse af husleje og for andre en stigning. På den baggrund har vi i bestyrelsen overvejet, hvorvidt en sænkelse af huslejen er mulig - dette vel vi ligeledes komme nærmere ind på til dette års GF.

Vi har derudover fået energimærke C i december.

I år skulle vi have været i retten ift. Jesper Schneider stævning, men grundet COVID-19, blev dette udsat til næste år.

Vi har haft et godt samarbejde i bestyrelsen og jeg foreslår at Mikkel Poulsen, Marie Qvist Jensen samt Rasmus Olsen, som er på valg i år, igen stiller op.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.



## Ad 4 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på -74.646 kr. efter betaling af kurstab og låneomkostninger på 488.653 kr. ved foreningens netop gennemførte låneomlægning.

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 ...	26.200.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	28.982 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	879.827 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	2,44 kr. pr. m2

### Boligafgift

H1	Månedlig boligafgift ...	81,42 kr. pr. m2
----	--------------------------	------------------

### Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	17.200 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	11.353 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	28.553 kr. pr. m2

### Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / reovering ...	Ja (2021)
----	---	-----------

### Friværdi

P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	58%
----	--	-----

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 43,00 kr. (sidste år: 40,9315 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 5 – Ejendommen vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering

Der var intet at referere til dette punkt, dog henvises til behandling af forslag 3 vedr. vedligeholdelsesopgaver.



## Ad 6 - 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 **enstemmigt vedtaget**.

### Forslag 2 – Boligafgift nedsættelse

Bestyrelsen foreslår at boligafgiften nedsættes med 25 % (220.908 kr. årligt) pr. 1. december 2021.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

### Forslag 3 – Vedligeholdelsesopgaver

Bestyrelsen ønsker at drøfte kommende vedligeholdelsesopgaver, således som beskrevet i foreningens vedligeholdelsesplan. Projektets omfang (første etape) er beskrevet i opsummering fra foreningens byggetekniske rådgiver Trio Arkitekter. Budgettet ser således ud:

Håndværkerudgifter ...	610.000 kr.
Uforudseelige omkostninger (10 %) ...	61.000 kr.
Håndværkerudgifter i alt ...	671.000 kr.
Miljøundersøgelse ...	0 kr.
Teknisk rådgiver ...	100.000 kr.
Byggesagsadministration ...	35.000 kr.
Udgifter (momspligtige) i alt ...	806.000 kr.
Moms (25%) ...	201.500 kr.
Finansiering (renteomkostning byggekredit - 4%) ...	40.000 kr.
Byggesagsbehandling hos kommunen ...	0 kr.
Forsikring ...	5.000 kr.
Samlede udgifter inkl. moms ...	1.052.500 kr.
<b>Afrundet finansieringsbehov ...</b>	<b>1.100.000 kr.</b>

Projektet kan finansieres ved optagelse af et fast forrentet realkreditlån med afdrag. Løbetid 30 år. Ydelsen (forventet ca. 51.000 kr. årligt) på lånet finansieres ved anvendelse af foreningens budgetterede driftsoverskud. Projektet vil således ikke medføre boligafgiftsstigning. Der skal ikke tages konkret stilling til ovennævnte, idet bestyrelsen blot ønsker generalforsamlingens tilkendegivelse om bestyrelsen skal arbejde videre med projektet og stille et konkret forslag på en senere generalforsamling.

Der blev besluttet at bestyrelsen vil gå videre med vedligeholdelsesarbejdet og indkalde til en ekstraordinær generalforsamling.



# Andelsboligforeningen Abel Cathrines Gade 33

## Forslag 4 – Hoveddør

Bestyrelsen foreslår at hoveddøren udskiftes hhv. renoveres. Omkostningen forventes at være ca. 30.000 kr. for renovering eller ca. 65.000 kr. for udskiftning. Forslaget finansieres ved anvendelse af foreningens driftsoverskud.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

## Forslag 5 – Nye postkasser

Bestyrelsen foreslår at postkasserne udskiftes. Omkostningen forventes at være ca. 25.000 kr. Forslaget finansieres ved anvendelse af foreningens driftsoverskud.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

## Forslag 6 – Husorden

Bestyrelsen foreslår af foreningen har en husorden. Husorden har været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 7 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2021-2022, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være ændret i 2021-2022.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 8 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlemmerne Rasmus Olsen, Mikkel Poulsen og Marie Qvist Jensen. De modtog alle 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 2023
Bestyrelsesmedlem	Rasmus Olsen	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Mikkel Poulsen	på valg i 2022
Suppleant	Ida Skafsgaard Hansen	på valg i 2022

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.



# Andelsboligforeningen Abel Cathrines Gade 33

## Ad 9 - Eventuelt

---

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Badeværelsesudsugning skal altid stå åben.

Bestyrelsen vil indhente tilbud hos Fiberby og tage emnet op på næste generalforsamling.

Mikkel har talt med VVS-installatøren omkring varme til beboerne. VVS-installatøren vil komme tilbage med svar om hvorfor der ikke er kommet varme på endnu.

Dørtelefoner virker ikke altid. Bestyrelsen vil indhente tilbud på nye dørtelefoner.

Malene foreslog at foreningen skulle holde en komsammenfest/julefest.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18.20

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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

## Rasmus Grosen Olsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Abel Cathrines gade 33

Serienummer: PID:9208-2002-2-995432201359

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-10-13 13:38:47 UTC

NEM ID 

## Malene Juel Barfod

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Abel Cathrines gade 33

Serienummer: PID:9208-2002-2-665544674843

IP: 87.52.xxx.xxx

2021-10-13 17:56:26 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 71EKN-00UQUW-VCNXL-6NTQZ-BXB0W-OGG05

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>