

Referat fra ordinær generalforsamling den 31. marts 2022

Torsdag den 31. marts 2022 kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt hos SJELDANI Boligadministration, P. Knudsens Gade 1, 2450 København SV

Tilstede var 2 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 4 stemmer.

Foreningens formand Søren Esbensen var blevet syg, i stedet bød administrator, Lene Hansen velkommen til denne ordinære generalforsamling. Til stede på generalforsamlingen var også den nye andelshaver, Martin Kildemoes, som overtager lejlighed i foreningen i morgen den 1. april 2022.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Lene Hansen fra SJELDANI blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Der har påskedag i 2021 været en stor vandskade på en stikledning. Velkommen til Oskar som er flyttet ind i foreningen den 15.4.2021. Anders har solgt sin lejlighed og flytter fra foreningen den 1.4.2022. Bestyrelsen går i foråret i gang med den del af vedligeholdelsesplanen, som omhandler svanehalse mod kælderen.

Til beretningen fremkom følgende:

En andelshaver oplyste, at arbejdet med svalehalsene går i gang den 4.4.2022. Hvis man har nogen ting stående i svalehalsene eller i kælderen, skal man flytte de ting, så håndværkerne kan komme til. Der følger videre information fra bestyrelsen.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**



Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 67.376 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 28.838 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". I henhold til Indenrigs- og Boligministeriets bekendtgørelse af 14. juni 2021, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. ... 31. marts 2022

A1	Foreningens navn ...	Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24
A2	Adresse ...	Dybbølsgade 24
A3	CVR-nr. ...	13 58 72 48

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? ...	Ja
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	9.322.892 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	8.369 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	0 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	0 kr. pr. m2

Boligafgift

H1	Årlig boligafgift ...	552 kr. pr. m2
----	-----------------------	----------------

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	17.848 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	8.305 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	26.153 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering ...	Ja (2020)
----	--	-----------

Friværdi

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	-0,6 %
---	--	--------

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.

Ved afstemning blev **andelsværdien** fastsat til **391,35 kr.** pr. betalt kr. i boligafgift (sidste år: 373,13 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.



Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24

Ad 4 - Budget

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

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 **enstemmigt vedtaget**.

Ad 6-7 - Valg

På denne generalforsamling var formand, Søren Esbensen på valg og modtog genvalg.

Der skulle vælges et nyt bestyrelsesmedlem for et år, da Anders fraflytter foreningen. Martin Kildemoes blev valgt til bestyrelsen for 1 år. Derudover blev Oskar Teisen valgt som bestyrelsesmedlem for 2 år.

Derudover blev Niels Stensgaard genvalgt som suppleant.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Søren Esbensen	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Martin Kildemoes	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Morten Graversgaard	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Oscar Teisen	på valg i 2024
Suppleant	Niels Stensgaard	på valg i 2023

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.



Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Det kunne være rart, at andelshaverne i forbindelse med arbejdsweekenderne holdt lidt spisning sammen. De to nye bestyrelsesmedlemmer oplyste, at de er åbne for at sætte noget i gang både arbejdsmæssigt og socialt.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:43

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

<http://dybbolsgade24.sjeldani.dk/>

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og bestyrelsen ---

Lene Hansen (dirigent), Søren Esbensen (formand), Martin Kildemoes (bestyrelsesmedlem),
Morten Graversgaard (bestyrelsesmedlem) og Oscar Teisen (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.”

Hans Søren Esbensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Dybbølsgade 24

Serienummer: PID:9208-2002-2-249058303432

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-04-06 17:17:57 UTC

NEM ID 

Morten Graversgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Dybbølsgade 24

Serienummer: PID:9208-2002-2-243238215767

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-04-07 08:09:15 UTC

NEM ID 

Martin Bruun Kildemoes

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Dybbølsgade 24

Serienummer: PID:9208-2002-2-498773071918

IP: 188.178.xxx.xxx

2022-04-08 15:43:22 UTC

NEM ID 

Oskar Julius Hartz Teisen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Dybbølsgade 24

Serienummer: PID:9208-2002-2-381466309265

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-04-10 14:05:26 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 61AU5-ELHYG-PWUFP-X8SX3-QGVLL-KV3HP

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>