

Referat fra ordinær generalforsamling den 11. marts 2024

Mandag den 11. marts 2024 kl. 17:30, 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 5 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 7 stemmer.

Foreningens administrator Lene Hansen bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

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:

- Foreningen har siden sidste generalforsamling fået ny revisor.
- Der er udbedret vandskade i 2023. Forsikringen betalte halvdelen.
- Der er afholdt arbejdsdag i foreningen – og der holdes også arbejdsdag i 2024.
- Der er fundet en lejer til et større kælderrum i foreningen. Bestyrelsen har sendt lejekontrakt til lejers underskrift. Den ny leje vil være 5.000 kr./år. Administrator modtager kopi af lejekontrakten når den er underskrevet, således at lejer kan oprettes og husleje opkræves.
- I 2024 vil foreningens vedligeholdelsesplan blive gennemgået blandt andet sålbænkene trænger.
- Der er indhentet tilbud på 60.000 kr. på rottespærere og højt vandslukkere – der indhentes yderligere tilbud fra andre håndværkere.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**



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 98.186 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 30.168 kr.

Ved afstemning blev **andelsværdien** fastsat til **412,65 kr.** pr. betalt kr. i boligafgift (sidste år: 412,65 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

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

Ad 6-7 - Valg

På denne generalforsamling var formand Søren Esbensen på valg, og blev genvalgt.

Bestyrelsesmedlem Oscar Teisen var også på valg, og ønskede ikke genvalg, hvis der var en anden, der ønskede at stille op. Som nyt bestyrelsesmedlem blev Anne Louise Schunck de Stricker valgt.

Derudover blev Pernille Christensen valgt som suppleant.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Søren Esbensen	på valg i 2026
---------	-----------------------	----------------



Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24

Bestyrelsesmedlem	Astrid Reinhold	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Morten Graversgaard	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Anne Louise Schunck de Stricker	på valg i 2026
Suppleant	Pernille Christensen	på valg i 2025

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Revisor Grant Thornton blev genvalgt

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

En andelshaver oplyste at der i lejligheden af og til var problemer med at skylle ud i WC'et. Bestyrelsen oplyste at andelshaver har vedligeholdelsespligten for WC'et. Andelshaver kontakter en VVS'er for at høre om det kan været et lokalt problem, da ingen andre beboere i lejlighederne til højre har problemet. Derudover trækker det ind fra vinduerne. Bestyrelsen oplyste, at tætningslister kan afhjælpe problemet.

Der fremkom spørgsmål om altanerne skal efterses. Dette undersøger bestyrelsen. Administrator undersøger om der foreligger nogle papirer på altanerne hos administrator. Efterfølgende kan administrator oplyse at SJELDANI ikke har modtaget papirer fra tidligere administrator på altanerne.

En andelshaver som har boet i foreningen i mange år vil også kigge efter papirer på altanernes etablering.

En andelshaver oplyste, at der kan opnås støtte på 80.000 kr. fra toiletpuljen hos Københavns Kommune til etablering af toilet/bad. De 80.000 kr. vil være at betragte som et lån og lånet tinglyses på foreningens tingbog. Andelshaver opfordrede til at lejlighederne til højre, som ikke har wc/bad måske kunne slå sig sammen og undersøge mulighederne grundigere.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:24.

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

dybbolsgade24.sjeldani.dk

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og bestyrelsen ---
Lene Hansen (dirigent), Søren Esbensen (formand), Astrid Reinhold (bestyrelsesmedlem)
Morten Graversgaard (bestyrelsesmedlem) og Anne Louise Schunck de Stricker (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 Dybbølsgade 24
A2	Adresse	Dybbølsgade 24, 1721 København V
A3	CVR-nr.	13 58 72 48

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	11. marts 2024
--	----------------

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.			

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

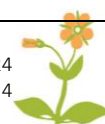
	Sæt kryds	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	28.700.000	25.763
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.			
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	954.358	857
De generalforsamlingsbestemte reserver. Det kan f.eks være opsparing til vedligeholdelse af ejendommen eller opsparing til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.			

Gns. Kr. pr. andels-m2 år

H1	Boligafgift	547
Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter		

Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m2



Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24

K1	Andelsværdi	18.820
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	Gæld - omsætningsaktiver	6.594
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	25.414
	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)	20
	(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.”

Lene Hansen

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: ebb7b49e-288a-4859-95f6-10b409e1b1c4

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-03-20 10:59:53 UTC



Hans Søren Esbensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Dybbølsgade 24

Serienummer: 08d55b46-0cad-4741-92e2-62a1cd14fbf7

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-03-20 13:35:15 UTC



Anne Louise Schunck de Stricker

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Dybbølsgade 24

Serienummer: da79432d-ed0d-468e-b68a-cd105741a4eb

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-03-20 15:29:40 UTC



Navnet er skjult

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Dybbølsgade 24

Serienummer: 001ef5a2-ad0b-4d4b-95fa-5edfd09fb023

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-03-23 15:22:07 UTC



Morten Graversgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Dybbølsgade 24

Serienummer: 73ed2132-fcaf-4573-b073-f21487054c48

IP: 130.225.xxx.xxx

2024-03-27 09:35:44 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 tidsstempelt 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/validator**