

## Referat fra ordinær generalforsamling den 7. maj 2019

Tirsdag den 7. maj 2019, kl. 18:30, 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 8 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt samtlige 9 stemmer.

Foreningens administrator Carsten Volden bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

### Ad 1 - Valg af dirigent og referent

---

Carsten Volden blev valgt som dirigent og Lene Hansen som referent – begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

### Ad 2 - Beretning

---

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Det sidste års tid har bestyrelsen beskæftiget sig med følgende:

- Fugtsikringen af ejendommen er nu afsluttet.
- Faldstammeprojektet er endnu ikke afsluttet, idet strømpedeforing af en del af faldstammerne mangler.
- Beboerne har været meget flinke til at afleverer nøgler i forbindelse med de gennemførte projekter – bestyrelsen takkede for det gode samarbejde.
- Fibernettet er nu etableret.
- Ejendommen er nu blevet opmålt af en landinspektør, så de reelle størrelser på hver enkelt lejlighed nu kendes.
- Sammen med administrator er der lavet forslag til, hvordan boligafgift hhv. andelsværdi for de enkelte lejligheder kan se ud fremadrettet.
- Der er indgået aftale med et nyt firma vedr. trappevask. Samarbejdet fungerer godt.
- Der er afholdt en arbejdsweekend, hvor der blandt andet er blevet ryddet op i kælderen.



# Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24

- I forhold til gårdlauget, så er det nu afklaret, at det er gårdlauget, som betaler for renovering af midtergangen.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

## Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2018, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 49.158 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 26.952 kr.

Dirigenten oplyste, at der er kommet et nyt regelsæt, som valuarer skal følge, når de udarbejder valuarvurderinger. Administrator anbefaler, at foreningen vælger at anvende en konservativ valuarvurdering.

Som noget nyt (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 ...	Offentlig ejendomsvurdering
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	22.300.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	20.018 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	0 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	0 kr. pr. m2

### Boligafgift

H1	Månedlig boligafgift ...	41,17 kr. pr. m2
----	--------------------------	------------------

### Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	20.616 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	8.069 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	28.685 kr. pr. m2

### Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering ...	Nej
----	--	-----

### Friværdi

P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	55 %
----	--	------

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 **andelskronen** fastsat til **40,00 kr.** (sidste år: 27,95 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.



## Ad 4 - Budget

---

Dirigenten gennemgik budgettet for 2019, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være stige med 7,5 % pr. 1. juni 2019.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 5 - Forslag

---

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

### Forslag 1 - vedr. beslutning om ny vedtægt

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægt ændres således som det fremgår af vedlagte bilag (Forslag ny vedtægt – AB Dybbølsgade 24).

Der var forud for generalforsamlingen stillet følgende ændringsforslag til forslaget til ny vedtægt:

#### Ændringsforslag A - Vedr. korttidsudledning (AirBnB)

Er stillet som ændringsforslag til § 12-03, men denne § handler om udlejning af enkeltværelser. Forslaget blev derfor behandlet som en tilføjelse.

§ 12-04 En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst ½ år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af 3 dages varighed og kan sammenlagt højst udgøre 6 uger pr. kalenderår. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske. Andelshaveren har ansvaret for at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager, og at udledningen ikke medfører gener for foreningens øvrige medlemmer jf. stk. 4.

§ 12-05 Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaver ikke overholder betingelserne i § 12-04.

Begrundelse: Jeg mener, at der er behov for at vi bliver enige om grundvilkårene for korttidsudlejning via f.eks. AirBnB. Der bliver mig bekendt ikke i dag korttidsudlejet lejligheder, men situationen kan hurtigt opstå - og så er det rart at vi har haft snakken om vilkår, samt fået dem nedfældet i vedtægterne. Dette også for, at fremtidige beboere kender rammerne inden indflytning.

Ændringsforslaget blev **vedtaget**.

#### Ændringsforslag B - Vedr. intern overdragelse af andele

§ 14-04 Ved overdragelse til andre andelshavere i foreningen efter opslag jf. stk. 1, litra c, skal den overdragende andelshaver senest fire uger efter skriftligt at have gjort sin interesse gældende have indbetalt købesum for andelen til foreningen. Efter overskridelse af de fire uger, har den udtrædende andelshaver ret til at overdrage andelen efter stk. 1, litra d.

Begrundelse: Jeg finder det grundlæggende problematisk, at der kan opstå en situation hvor en eksisterende andelshaver kan forhindre en udtrædende andelshaver i at komme hurtigt ud af foreningen. Tænkt eksempel: Andelshaver Jens Jensen vil gerne flytte i hus, og har indgået betinget købsaftale for Hanne Hansens hus. Købsaftalen er fra bankens side betinget af, at Jens Jensen kan sælge sin andel i Dybbølsgade. Andelshaver Peter Petersen fra 3. th. i foreningen vil gerne overtage Jens Jensens andel. Jens Jensen kan derfor ikke komme ud af andelen og effektuere sin købsaftale før Peter Petersen har fået afhændet sin egen andel. Peter Petersen



# Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24

er en meget sløv banan, og efter to måneder finder han ud af, at han ikke ønsker Jens Jensens del alligevel. Jens Jensens betingede købsaftale om Hanne Hansens hus er nu for længst udløbet, og Jens Jensen må starte forfra.

Ændringsforslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Herefter blev det samlede forslag til ny vedtægt taget til afstemning. Forslaget blev **vedtaget**.

## Forslag 2 – regulering af boligafgift hhv. andelsindskud

Bestyrelsen er blevet gjort opmærksom af vores administrator, om at vedtægtens (§ 9) ikke opfyldes, idet boligafgiftens størrelse ikke svarer til andelenes værdi. Bestyrelsen foreslår derfor, at denne fejl rettes idet generalforsamlingen bedes beslutte et af følgende forslag (2a, 2b og 2c).

I dag betaler andelshaverne følgende boligafgift og har følgende andelsværdi:

Nuværende boligafgift hhv. andelsindskud	md.	år	pr. m2	Adm. m2	Indskud	Andelsværdi
Dybbølsgade 24, 1.tv.	4.895,83 kr.	58.749,96 kr.	605,67 kr.	97,00 m2	53.333,00 kr.	1.490.733,00 kr.
Dybbølsgade 24, 1.th.	4.138,79 kr.	49.665,48 kr.	605,68 kr.	82,00 m2	42.667,00 kr.	1.192.604,00 kr.
Dybbølsgade 24, 2.tv.	4.895,83 kr.	58.749,96 kr.	605,67 kr.	97,00 m2	53.333,00 kr.	1.490.733,00 kr.
Dybbølsgade 24, 2.th.	4.138,79 kr.	49.665,48 kr.	605,68 kr.	82,00 m2	42.667,00 kr.	1.192.604,00 kr.
Dybbølsgade 24, 3.tv.	4.895,83 kr.	58.749,96 kr.	605,67 kr.	97,00 m2	53.333,00 kr.	1.490.733,00 kr.
Dybbølsgade 24, 3.th.	4.138,79 kr.	49.665,48 kr.	605,68 kr.	82,00 m2	42.667,00 kr.	1.192.604,00 kr.
Dybbølsgade 24, 4.tv.	5.516,70 kr.	66.200,40 kr.	605,68 kr.	109,30 m2	60.000,00 kr.	1.677.086,00 kr.
Dybbølsgade 24, 4.th.	4.643,42 kr.	55.721,04 kr.	605,66 kr.	92,00 m2	52.000,00 kr.	1.453.474,00 kr.
Dybbølsgade 24, st.tv.	7.798,03 kr.	93.576,36 kr.	605,67 kr.	154,50 m2	84.947,00 kr.	2.374.390,00 kr.
Dybbølsgade 24, st.th.	0,00 kr.	0,00 kr.	0,00 kr.	0,00 m2	0,00 kr.	0,00 kr.
I alt ...	45.062,01 kr.	540.744,12 kr.	5.451,05 kr.	892,80 m2	484.347,00 kr.	13.554.961,00 kr.

Andelenes størrelse er anført med Adm. m2 (administrative kvadratmeter) idet de i foreningen anvendte størrelser på de enkelte andele ikke stemmer overens med andelenes reelle størrelse.

## Forslag 2a – Boligafgiften og andelsværdi reguleres, så den står i forhold til andelenes reelle størrelse.

I denne beregning er oplysningerne om de enkelte andeles størrelse taget den netop gennemførte opmåling af ejendommen af landinspektør Geo Partner. Andelsværdi og boligafgift er reguleret så de passer i forhold til resultatet af denne opmåling.

	Boligafgift / md.	Boligafgift / år	Diff. pr. md.	Diff. pr. år	Reelt areal	Andelsværdi	Diff.
Dybbølsgade 24, 1.tv.	4.316,28 kr.	51.795,41 kr.	-579,55 kr.	-6.954,55 kr.	100 m2	1.298.367,91 kr.	-192.365,09 kr.
Dybbølsgade 24, 1.th.	3.712,00 kr.	44.544,06 kr.	-426,79 kr.	-5.121,42 kr.	86 m2	1.116.596,40 kr.	-76.007,60 kr.
Dybbølsgade 24, 2.tv.	4.359,45 kr.	52.313,37 kr.	-536,38 kr.	-6.436,59 kr.	101 m2	1.311.351,59 kr.	-179.381,41 kr.
Dybbølsgade 24, 2.th.	3.712,00 kr.	44.544,06 kr.	-426,79 kr.	-5.121,42 kr.	86 m2	1.116.596,40 kr.	-76.007,60 kr.
Dybbølsgade 24, 3.tv.	4.359,45 kr.	52.313,37 kr.	-536,38 kr.	-6.436,59 kr.	101 m2	1.311.351,59 kr.	-179.381,41 kr.
Dybbølsgade 24, 3.th.	3.712,00 kr.	44.544,06 kr.	-426,79 kr.	-5.121,42 kr.	86 m2	1.116.596,40 kr.	-76.007,60 kr.
Dybbølsgade 24, 4.tv.	7.726,15 kr.	92.713,79 kr.	2.209,45 kr.	26.513,39 kr.	179 m2	2.324.078,56 kr.	646.992,56 kr.
Dybbølsgade 24, 4.th.	6.517,59 kr.	78.211,07 kr.	1.874,17 kr.	22.490,03 kr.	151 m2	1.960.535,55 kr.	507.061,55 kr.
Dybbølsgade 24, st.	6.647,08 kr.	79.764,94 kr.	-1.150,95 kr.	-13.811,42 kr.	154 m2	1.999.486,58 kr.	-374.903,42 kr.
I alt ...	45.062,01 kr.	540.744,12 kr.			1.044 m2	13.554.961,00 kr.	

## Forslag 2b – Boligafgiften reguleres, så den står i forhold til nuværende andelsværdi

Boligafgift og difference i forhold til nu	md.	år	pr. fordelingstal	Diff. Pr. md.	Diff. Pr. år
Dybbølsgade 24, 1.tv.	4.955,78 kr.	59.469,40 kr.	1,1151 kr.	59,95 kr.	719,44 kr.
Dybbølsgade 24, 1.th.	3.964,83 kr.	47.577,97 kr.	1,1151 kr.	-173,96 kr.	-2.087,51 kr.
Dybbølsgade 24, 2.tv.	4.955,97 kr.	59.471,63 kr.	1,1151 kr.	60,14 kr.	721,67 kr.
Dybbølsgade 24, 2.th.	3.964,83 kr.	47.577,97 kr.	1,1151 kr.	-173,96 kr.	-2.087,51 kr.
Dybbølsgade 24, 3.tv.	4.955,97 kr.	59.471,63 kr.	1,1151 kr.	60,14 kr.	721,67 kr.
Dybbølsgade 24, 3.th.	3.964,83 kr.	47.577,97 kr.	1,1151 kr.	-173,96 kr.	-2.087,51 kr.
Dybbølsgade 24, 4.tv.	5.575,50 kr.	66.906,00 kr.	1,1151 kr.	58,80 kr.	705,60 kr.
Dybbølsgade 24, 4.th.	4.832,10 kr.	57.985,20 kr.	1,1151 kr.	188,68 kr.	2.264,16 kr.
Dybbølsgade 24, st.tv.	7.893,70 kr.	94.724,40 kr.	1,1151 kr.	95,67 kr.	1.148,04 kr.



# Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24

Dybbølsgade 24, st.th.	0,00 kr.	0,00 kr.	1,1151 kr.	0,00 kr.	0,00 kr.
I alt ...	45.063,51 kr.	540.762,17 kr.			

Forslag 2c – **Andelsværdien reguleres**, så den står i forhold til nuværende boligafgift.

Andelsværdi og difference i forhold til nu	Andelsværdi	Diff.
Dybbølsgade 24, 1.tv.	1.472.705,41 kr.	-18.027,59 kr.
Dybbølsgade 24, 1.th.	1.244.967,46 kr.	52.363,46 kr.
Dybbølsgade 24, 2.tv.	1.472.705,41 kr.	-18.027,59 kr.
Dybbølsgade 24, 2.th.	1.244.967,46 kr.	52.363,46 kr.
Dybbølsgade 24, 3.tv.	1.472.705,41 kr.	-18.027,59 kr.
Dybbølsgade 24, 3.th.	1.244.967,46 kr.	52.363,46 kr.
Dybbølsgade 24, 4.tv.	1.659.450,53 kr.	-17.635,47 kr.
Dybbølsgade 24, 4.th.	1.396.792,76 kr.	-56.681,24 kr.
Dybbølsgade 24, st.tv.	2.345.700,89 kr.	-28.689,11 kr.
Dybbølsgade 24, st.th.	0,00 kr.	0,00 kr.
I alt ...	13.554.962,78 kr.	1,78 kr.

Ved afstemning blev **forslag 2c vedtaget**, idet 7 af de tilstedeværende stemte for forslaget.

Forslag 3 – vedr. **landinspektør opmåling** af ejendommen

Bestyrelsen foreslår, at ejendommen opmåles af en landinspektør, så de enkelte lejligheders størrelse bliver registreret. Eventuelle ændringer rettes i BBR. Budget: op til 23.000 kr. + moms. Hvis forslag 2a bliver vedtaget, bortfalder dette forslag.

Forslaget blev ikke taget til behandling, da landinspektøropmålingen allerede var foretaget.

Forslag 4 - vedr. **vedligeholdelsesplan**

Bestyrelsen foreslår, at foreningen får udarbejdet en vedligeholdelsesplan. Pris ca. 15.000 kr. som finansieres over foreningens driftsbudget.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 6-7 - Valg

På valg til bestyrelsen var bestyrelsesmedlemmerne Anders Jørgensen (som modtog genvalg) og Jacob Veibel (som ikke ønskede genvalg). Morten Graversgaard blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem.

Som suppleanter blev Niels Stensgaard valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	<b>Søren Esbensen</b>	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	<b>Anders Jørgensen</b>	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	<b>Morten Graversgaard</b>	på valg i 2021
Suppleant	<b>Niels Stensgaard</b>	på valg i 2020

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Bestyrelsen havde forud for generalforsamlingen indhentet tre tilbud fra revisorer. Som revisor blev Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s valgt.



## Ad 7 - Eventuelt

---

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

En andelshaver opfordrede bestyrelsen til at lade revisor beregne omkostningerne for foreningen ved ophør af udlejning.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 20:04.

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

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

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

Carsten Volden (dirigent), Søren Esbensen (formand), Anders Jørgensen (bestyrelsesmedlem) og Morten Graversgaard (bestyrelsesmedlem)



# PENNEO

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

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

## Morten Graversgaard

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Dybbølsgade 24

Serienummer: PID:9208-2002-2-243238215767

IP: 89.23.xxx.xxx

2019-06-04 07:22:01Z

NEM ID 

## Carsten Østergaard Volden

### Dirigent

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-06-04 12:07:40Z

NEM ID 

## Anders Gerhard Jørgensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Dybbølsgade 24

Serienummer: PID:9208-2002-2-695921871093

IP: 188.64.xxx.xxx

2019-06-04 12:39:46Z

NEM ID 

## Hans Søren Esbensen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Dybbølsgade 24

Serienummer: PID:9208-2002-2-249058303432

IP: 89.23.xxx.xxx

2019-06-04 19:02:36Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JCP45-6MTZ0-2B01D-T4ZML-AYAPP-8YUJ

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](mailto: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>