

Referat fra ordinær generalforsamling den 3. marts 2025

Mandag den 3. marts 2025 kl. 17:00, 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 7 medlemmer, 0 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 7 stemmer.

Foreningens formand Søren Esbensen 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 lovlige og beslutningsdygtig

Dirigenten oplyste at forslag 4 der er stillet til denne generalforsamling kræver enstemmighed for at kunne vedtages (hvilket vil sige at alle er præsenteret på generalforsamling (gælder også ved fuldmagt) og at alle stemmer for forslaget – blanke stemmer tæller med som en nej-stemme – så det er vigtigt at man tager stilling til forslaget

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Der har ikke været nogle store arbejder i foreningen i 2024.

I 2025 vil bestyrelsen arbejde videre med vedligeholdelsesplanen og igangsætte arbejder jf. vedligeholdelsesplanen, som kan indeholdes i foreningens budget for vedligeholdelse i 2025

Der har ikke været nogen fraflytning i 2024

Det store kælderrum er udlejer fra 1.1.2025

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**



Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2024, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen og ligeledes sendt til andelshaverne sammen med indkaldelsen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 65.640 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 30.856 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 2025, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen og ligeledes sendt til andelshaverne sammen med indkaldelsen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville stige med 6,68 % pr. 1.4.2025.

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**.

Forslag 2 - Vedtægtsændring vedrørende digital kommunikation

Bestyrelsen forslår, at der indskrives en ny § 3A i foreningens vedtægt, som gør det muligt at kommunikere med e-mail til foreningens medlemmer. Bestyrelsen foreslår følgende tilføjelse til foreningens vedtægt:

§ 3A - Digital kommunikation

- 3A-1 Al korrespondance mellem medlemmerne og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregår pr. e-mail, samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider. Det gælder uanset andet måtte være angivet i andre bestemmelser i vedtægten.
- 3A-2 Ved korrespondance forstås blandt andet, indkaldelser til generalforsamling med bilag i henhold til vedtægterne (årsregnskaber, budgetter, forslag m.v.), vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkassopåkrav) og varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden).
- 3A-3 Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondance ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, såfremt bestyrelsen eller administrator beslutter det eller såfremt



et medlem har underskrevet en erklæring om, at al korrespondance til medlemmet skal ske med almindelig post.

3A-4 Det enkelte medlem er ansvarlig for, at administrator har den til enhver tid gældende e-mailadresse til medlemmet og at den pågældende e-mailadresse kan modtage e-mail fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse skal medlemmet straks orientere administrator herom. Korrespondance skal anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondance er afsendt til den senest af medlemmet oplyste e-mailadresse.

3A-5 Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.

3A-6 Det nærmere indhold af den i stk. 3 nævnte erklæring samt eventuelle retningslinjer vedrørende digital kommunikation fastsættes af bestyrelsen.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 3 - Vedtægtsændring vedrørende ansvar for forandringer i lejlighed

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægt ændres så den tager højde for den seneste højesterets dom fra 2023, hvor ansvar for skader som sker i forbindelse med andelshaverens forandringer i lejligheden. Bestyrelsen foreslår derfor følgende tilføjelser i foreningens vedtægt:

§ 11 Forandringer (tilføjelse)

11-05 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

11-06 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-5, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel.

11-07 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

§ 22 Eksklusion (Tilføjelse)

22-01 Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

- 1) Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav er fremsendt til medlemmet.
- 2) Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav er fremsendt til medlemmet.
- 3) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
- 4) Når et medlem foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 11 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 11,
- 5) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere, herunder overtræder husordenen.
- 6) Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.



Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24

- 7) Når et medlem i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- 8) Når et medlem misligholder et af foreningen ydet lån, eller et lån, som foreningen har garanteret for.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 4 - Vedtægtsændring vedrørende Husorden

Oskar Teisen stiller forslag om at der tilføjes en 13-04 under foreningens vedtægter § 13.

Nuværende formulering af §13

- 13-01 Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. jf. dog stk. 3.
- 13-02 Bestående rettigheder som husdyrhold m.v. kan ikke bortfalde før efter dyrets død.
- 13-03 Et medlem har dog altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

Tilføjelse § 13-04

- 13-01 Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. jf. dog stk. 3.
- 13-02 Bestående rettigheder som husdyrhold m.v. kan ikke bortfalde før efter dyrets død.
- 13-03 Et medlem har dog altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.
- 13-04 Al rygning indendørs er forbudt. Forbuddet omfatter alle lejligheder, opgangen, kælderens og bagtrappen. Rygning er tilladt på altaner og i gården. Andelshavere er ansvarlige for, at bestemmelsen overholdes af deres husstand, lejere, gæster og andre personer, som de giver adgang til ejendommen

Motivation:

- Vores opgang lugter. Når det er værst, minder det næsten om McKluuds eller andre gode bodegaer her på Vesterbro. Hvis det bliver forbudt at ryge indendørs, vil opgangen formentlig blive lugtfri - i hvert fald fsva. røglugt.
- Kræftens bekæmpelse anfører på [dette link](#), at man ikke behøver at kunne se eller lugte røgen for at være passiv ryger. Op mod 10 % af de ultrafine og lugtfrie røgpartikler (det er gassen der lugter) kan uden problemer passere fra en lejlighed til en anden gennem utætheder i etageadskillelser og vægge. Som det står til nu, kan vi sommetider (når vinden og lufttrykket står rigtigt) lugte røg i vores lejlighed. Dels er det ulækkert, dels er det sundhedsskadeligt.
- Mindre risiko for brand.
- Færre udgifter til vedligeholdelse, rengøring og maling.
- Bedre indeklima.
- Renere luft fri for de skadelige stoffer fra tobaksrøgen.

Juridisk set er et rygeforbud i en andelsboligforening en lidt speciel størrelse, fordi der ikke findes retspraksis, der præcist fastlægger, hvordan et sådan forbud skal formuleres. Dog er det fuldt ud muligt at indføre et forbud, især i lyset af samfundsudviklingen og den omfattende viden om rygningens skadelige konsekvenser. For at sikre, at forbuddet står stærkest muligt og kan håndhæves, anbefales det, at vi også vedtager det som en ændring af foreningens vedtægter.

Forslaget blev **ikke vedtaget**



Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24

Forslag 5 – Husorden

Oskar Teisen stiller forslag om at der indføres en husorden i foreningen

Husorden lå i dokumentarkivet forud for generalforsamling

Der fremkom på generalforsamlingen ændringer til Husorden som generalforsamlingen tilsluttede sig.

Forslaget blev **vedtaget**

Ad 6-7 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlemmerne Astrid Reinhold og Morten Graversgaard og begge modtog genvalg.

Som suppleanter blev Oskar Teisen valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

| | | |
|-------------------|--|----------------|
| Formand | Søren Esbensen | på valg i 2026 |
| Bestyrelsesmedlem | Astrid Reinhold | på valg i 2027 |
| Bestyrelsesmedlem | Morten Graversgaard | på valg i 2027 |
| Bestyrelsesmedlem | Anne Louise Schunck de Stricker | på valg i 2026 |
| Suppleant | Oskar Teisen | på valg i 2026 |

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Revisor Grant Thornton blev genvalgt

Ad 8 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

Der fremkom intet til eventuelt.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:05.

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:

beboer.sjeldani.dk/forening/dybbolsgade

--- 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)



Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24



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. | 3. marts 2025 |
|--|---------------|

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

| | Kr. | Gns. Kr. pr. m2 |
|---|----------------|-----------------|
| F2 | 28.700.000 kr. | 25.763 kr. |
| Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris. | | |
| F3 | 1.019.972 kr. | 916 kr. |
| De generalforsamlingsbestemte reserver. Det kan f.eks. være opsparing til vedligeholdelse af ejendomme eller opsparing til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. | | |
| Gns. Kr. pr. andels-m2 år | | |

| | | |
|---|-------------|---------|
| H1 | Boligafgift | 547 kr. |
| Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter. Tallet beregnes ved månedsudgangens indtægt (den forventede indtægt uden fradrag) ganget med 12 og divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). | | |



Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24

Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m²

| | | |
|----|---|------------|
| K1 | Andelsværdi | 18.820 kr. |
| | Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). | |
| K2 | Gæld – omsætningsaktiver | 6.508 kr. |
| | Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen. | |
| K3 | Teknisk andelsværdi | 25.327 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 | <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) | 19 % |
| | (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

2025-03-24 11:57:19 UTC



Navnet er skjult

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Dybbølsgade 24

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

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-03-24 13:44:04 UTC



Hans Søren Esbensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Dybbølsgade 24

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

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-03-24 17:04:16 UTC



Anne Louise Schunck de Stricker

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Dybbølsgade 24

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

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-03-24 20:50:34 UTC



Morten Graversgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Dybbølsgade 24

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

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-03-27 11:43:36 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter