

Referat fra ordinær generalforsamling den 16. marts 2021

Tirsdag den 16. marts 2021 kl. 17:30, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i foreningens gårdareal.

Tilstede var 5 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 6 stemmer.

Foreningens formand Søren Esbensen bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Administrator Carsten Volden fra SJELDANI blev valgt som dirigent og som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Det har været et stille år på grund a Corona.

Der har i det forgangne r været en vandskade i 4.tv.

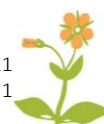
Bestyrelsen har som noget nyt fået udarbejdet en valuarvurdering. Konsekvenserne for andelsværdiberegningen blev gennemgået under punkt 3 årsrapport.

Foreningen har fået udarbejdet en vedligeholdelsesplan. Udbedring af nedløbsrør og mur er gennemført.

Varmemålerne skal skiftes, da de nuværende varmemålere er udgået. Foreningen har ellers fået udskiftet to varmemålere det sidste år. Bestyrelsen afventer et endeligt tilbud.

Bestyrelsen har forsøgt at udleje kælderrummet, men det er endnu ikke lykkedes at finde en lejer.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**



Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2020, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 33.851 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 28.195 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 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 ... | 28.700.000 kr. |
| | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ... | 25.763 kr. pr. m2 |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver ... | 0 kr. |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver ... | 0 kr. pr. m2 |

Boligafgift

| | | |
|----|--------------------------|------------------|
| H1 | Månedlig boligafgift ... | 45,61 kr. pr. m2 |
|----|--------------------------|------------------|

Teknisk andelsværdi

| | | |
|----|------------------------------|-------------------|
| K1 | Andelsværdi ... | 17.018 kr. pr. m2 |
| K2 | Gæld – omsætningsaktiver ... | 9.132 kr. pr. m2 |
| K3 | Teknisk andelsværdi ... | 26.150 kr. pr. m2 |

Vedligeholdelse

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

Friværdi

| | | |
|----|--|------|
| P1 | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ... | 54 % |
|----|--|------|

Andelsværdien var udarbejdet på baggrund af en valuarvurdering. Det blev drøftet, om foreningen skulle afsætte reserver i andelsværdiberegningen til imødegåelse af værdiudsving, kursværdi på realkreditlån / renteswap og større vedligeholdelsesopgaver og der blev stillet forslag til at fastsætte andelsværdien til 310 hhv. 330 kr. pr. betalt kr. i boligafgift. Disse forslag blev ikke vedtaget.

Ved afstemning blev andelsværdien fastsat til **373,13 kr.** pr. betalt kr. i boligafgift (sidste år: 260,05 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.



Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2020.

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.

Hvis lån med renteswap skal omlægges vil det kræve en særlig generalforsamlingsbeslutning.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forud for generalforsamlingen havde bestyrelsen fået udarbejdet et forslag fra Nordea til omlægning af foreningens renteswap-lån.

Nordeas finansieringsoplæg ved konvertering af eksisterende lån

| Nuværende lån | | | | | | | | | |
|--------------------|-----------|---------------|--------|-----------|--------|--------|--------------|--------|------------|
| LåntypeKtl. | Restgæld | Obl. restgæld | Kurs | Løbetid | Bidrag | Rente | Bruttoydelse | Afdrag | Indfrielse |
| Nykredit, Cibor 6 | 4.763.000 | 4.763.000 | 100,34 | 18 år | 0,50% | -0,04% | 31.000 | - | 4.780.144 |
| Nykredit, 2 % ktl. | 1.035.000 | 1.068.000 | 100,00 | 27 år | 0,50% | 2,26% | 58.000 | 28.000 | 1.076.450 |
| Renteswap | | | | 17 3/4 år | | 5,12% | 244.000 | - | 3.810.000 |
| Samlet årligt kr. | | | | | | | 333.000 | 28.000 | 9.666.594 |

Restgæld 1. januar 2021. Markedsværdiopgørelse for renteswap er pr. ultimo februar 2021

Forslag 1 - fast rente, mest mulig afdrag, uændret ydelse

| LåntypeKtl. | Restgæld | Obl. Restgæld | Kurs | Løbetid | Bidrag | Rente | Bruttoydelse | Afdrag | |
|---|-----------|---------------|-------|---------|--------|-------|--------------|---------|--|
| Nordea Kredit, 1 % ktl. | 6.575.000 | 6.782.000 | 96,95 | 30 år | 0,44% | 1,22% | 290.000 | 183.000 | |
| Nordea Kredit, 1 % obl. afdr. fri 10 år | 3.304.000 | 3.304.000 | 95,95 | 30 år | 0,44% | 1,00% | 48.000 | - | |
| Samlet årligt kr. | | | | | | | 338.000 | 183.000 | |
| Ændring i kr. | | | | | | | 5.000 | 155.000 | |

Ydelse vil i år 11 udgøre ca. 197.000 kr. på det afdragsfri lån.

Der var enighed om, at kurstabet på renteswappen er for stort til at det vil være en god ide at omlægge renteswappen på nuværende tidspunkt.



Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24

Ad 6 -7 Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlemmerne Anders Jørgensen og Morten Graversgaard på valg, begge modtog genvalg.

Som suppleanter blev Niels Stensgaard og Oscar Teisen valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

| | | |
|-------------------|----------------------------|----------------|
| Formand | Søren Esbensen | på valg i 2022 |
| Bestyrelsesmedlem | Anders Jørgensen | på valg i 2023 |
| Bestyrelsesmedlem | Morten Graversgaard | på valg i 2023 |
| 1. suppleant | Niels Stensgaard | på valg i 2022 |
| 2. suppleant | Oscar Teisen | på valg i 2022 |

Som revisor blev Aaen & Co. genvalgt.

Ad 8 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

De udendørs træningsredskaber, som har stået på Dybbølsgade, er blevet nedtaget. Træningsredskaberne er til salg.

Der har været indbrudsforsøg flere steder i ejendomme i gården også i en lejlighed i foreningens ejendom. Vær opmærksom på, hvem du lukker ind i opgangen og husk at lukke porten til gården.

Der har været brand i skraldeskuret i gården.

Der holdes arbejdsdag søndag den 16. maj.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:08.

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

[http:// dybbolsgade24.sjeldani.dk/](http://dybbolsgade24.sjeldani.dk/)

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og hele 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Carsten Østergaard Volden

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-03-19 10:58:46Z

NEM ID 

Hans Søren Esbensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Dybbølsgde 24

Serienummer: PID:9208-2002-2-249058303432

IP: 188.177.xxx.xxx

2021-03-19 17:20:29Z

NEM ID 

Anders Gerhard Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Dybbølsgde 24

Serienummer: PID:9208-2002-2-695921871093

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-03-21 21:14:57Z

NEM ID 

Morten Graversgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Dybbølsgde 24

Serienummer: PID:9208-2002-2-243238215767

IP: 130.225.xxx.xxx

2021-03-24 13:01:24Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 11250-7E5ZM-CS3LC-6M7ZH-18PH1-6Z1BB

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>