

Referat fra ordinær generalforsamling den 23. marts 2023

Torsdag den 23. marts 2023 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 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

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:

I år har der været en tilflytning i foreningen, da Astrid og Martin er flyttet ind.

Svalehalsene i kælderen er ordnet.

Der er skiftet vand- og varmemålere, og i forbindelse med skiftet resulterede dette i en vandskade på køkkentrappen. Bestyrelsen køber en sag med måler-firmaet.

Foreningens swap-lån er omlagt til 2 nye lån – det ene er et rentetilpasningslån (S3) og det andet med fast rente på 5%.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**



Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2022, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 1.714.280 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 29.495 kr.

Bestyrelsen havde bemærket, at foreningen i forbindelse med omlægning af swaplånet/opdagelse af 2 nye lån var blevet opkrævet et honorar på 44.000 kr. for SJELDANI's hjælp til låneomlægningen uden at bestyrelsen var orienteret om dette. Dette bringer dirigenten videre til rette vedkommende, så foreningen orienteres på forhånd, hvis der forekommer ekstrahonorar i en sådan størrelsesorden.

Ved afstemning blev **andelsværdien** fastsat til **412,65 kr.** pr. betalt kr. i boligafgift (sidste år: 391,35 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2023, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2022.

I det udleverede budget for 2023 var der ikke medtaget afdrag ind på foreningens lån. Det blev besluttet, at afdraget sættes til 32.000 kr. for 2023 og dirigenten retter budget 2023 til og lægger det på foreningens hjemmeside. Med denne rettelse blev budgettet taget til afstemning.

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 bestyrelsesmedlemmerne Martin Kildemoes og Mortens Graversgaard på valg. Morten Graversgaard blev genvalgt som bestyrelsesmedlem. Martin Kildemoes modtog ikke genvalg. Astrid Reinhold blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem.

Derudover blev Niels Stensgaard genvalgt som suppleant.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Søren Esbensen	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Astrid Reinhold	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Morten Graversgaard	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Oscar Teisen	på valg i 2024
Suppleant	Niels Stensgaard	på valg i 2024

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Revisor Aaen og Co blev **ikke genvalgt**.

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

- Det blev af en andelshaver at der er en tømrer/murer der var interesseret i at leje foreningens ekstra lokal i kælderen.
- Bestyrelsen arbejder forsigtigt videre med de ting der er noteret på foreningens vedligeholdelsesplan.
- Bestyrelsen indkalder til arbejdsdag, som vil blive afholdt i september 2023.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:33.

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 Oscar Teisen (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.	23. marts 2023
--	----------------

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

Sæt kryds	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	28.700.000	25.763
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	1.000.000	898
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.		

Gns. Kr. pr. andels-m2 år

H1	Boligafgift	552
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.		

Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m2

K1	Andelsværdi	18.820
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld - omsætningsaktiver	6.711



Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24

	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	25.531
	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)	18,8
	(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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

Morten Graversgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Dybbølsgade 24

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

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-03-28 07:53:42 UTC



Lene Hansen

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: lh@sjeldani.dk

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-03-28 08:13:23 UTC

Lene Hansen

Hans Søren Esbensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Dybbølsgade 24

Serienummer: PID:9208-2002-2-249058303432

IP: 195.215.xxx.xxx

2023-03-28 08:34:43 UTC



Astrid Reinhold Kildemoes

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Dybbølsgade 24

Serienummer: PID:9208-2002-2-740419718322

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-03-28 18:10:36 UTC



Oskar Julius Hartz Teisen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Dybbølsgade 24

Serienummer: 61e1a509-cb69-4aa1-989e-7420f5cfd0c5

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-04-11 10:36:27 UTC



Penneo dokumentnøgle: TCMW3-AC8HC-2EAJK-VGCT-NC3BD-HP18G

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>