

## Referat fra ordinær generalforsamling den 20. maj 2021

Torsdag den 20. maj 2021 kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Øresundsvej 22-24 Kirkegårdsvej 1-5 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i foreningens gård.

Tilstede var 12 medlemmer, 4 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 16 stemmer.

Foreningens formand Torsten Bjerregaard 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

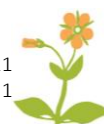
---

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

År 2020 har været en vanskelig omgang for bestyrelsen og foreningen. COVID-19 har gjort møder og arbejdsopgaver vanskelige at planlægge og udføre og bestyrelsen står tilbage med magtesløshed og har brugt mange timer foran skærmene til onlinemøder og telefonsamtaler.

Til trods for ovenstående er det lykkedes, at få udarbejdet en tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan over ejendommen. Vi ved nu hvilken tilstand ejendommen er i men vi ved også hvor meget der skal investeres i ejendommen over de næste 10 år.

Bestyrelsen er fortsat i gang med det omfattende arbejde omkring byfornyelsesprojektet og indledende reovering af ejendommen på baggrund af ovenstående rapporter og planer, og vi forventer derfor at kunne afholde beboermøder og en endelig generalforsamling om dette i 2021.



# AB Øresundsvej 22-24 Kirkegårdsvej 1-5

2021 vil for bestyrelsen fortsat inkludere arbejde omkring renoveringen af ejendommen og finansiering af disse arbejder. Projektet har været undervejs længe og det glæder derfor bestyrelsen, at vi langt om længe er ved at være ved de sidste møder omkring projektet.

Der er dog fortsat nogle drøftelser og møder omkring finansiering der skal være på plads inden det endelige udspil præsenteres for generalforsamlingen.

Der har været en stor opbakning til foreningens arbejdsdag i efteråret 2020, og bestyrelsen beklager derfor at der ikke har kunnet afvikles arbejdsdag i foråret 2021. Bestyrelsen forventer derfor en afvikling af denne i 2021.

Afslutningsvist er der indhentet en valuarvurdering i samarbejde med ejendomsvaluarfirmaet Scheel & Co som vi ser frem til, at drøfte med generalforsamlingen.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

## 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 411.410 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 1.458.836 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", for baghuset er energimærket dog 'D'. Foreningen anvender valuarvurdering til beregning af andelsværdien.

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 ...	59.700.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	20.306 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	1.000.000 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	340 kr. pr. m2

### Boligafgift

H1	Månedlig boligafgift ...	37,33 kr. pr. m2
----	--------------------------	------------------

### Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	19 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	19.764 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	19.784 kr. pr. m2

### Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering ...	Ja (2021)
----	--	-----------



# AB Øresundsvej 22-24 Kirkegårdsvej 1-5

## Friværði

P1 Friværði (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ... 15 %

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.

Anvendelse af valuarvurdering til værdiansættelse af ejendommen blev drøftet og der var enighed om at anvende valuarvurdering. Reserverne i andelsværdiberegningen blev ligeledes drøftet og der var enighed om at ansætte reserverne til 1.000.000 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **19,13 kr.** (sidste år: 11,2277 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

## 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 2021.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

### Forslag 1 - bemyndigelse til omlægning af lån

Bestyrelsen ønskede 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 - ændring til husorden - Støj

Et medlem stillede forslag om at foreningens husorden om støj ændres

Nuværende formulering:

**Støj:** Vis hensyn til de øvrige beboere i ejendommen. Undgå i videst muligt omfang støjende adfærd, råben og trampen i trappeopgange, smækken med hoveddøre/opgangsdøre/port.

Brug af boremaskiner og andet støjende værktøj må ikke finde sted i hverdage mellem kl. 20.00 – 08.00. Brug af boremaskiner og andet støjende værktøj skal i weekenderne gøres i tidsrummet kl. 09.00-17.00. medmindre ejendommens øvrige beboere er gjort opmærksomme på dette vil forekomme mindst 48 timer i forvejen.



# AB Øresundsvej 22-24 Kirkegårdsvej 1-5

Fest samt støjende sammenkomster, skal være mindst muligt til gene for de øvrige beboere i ejendommen. Afholdes der fester eller støjende sammenkomster i tidsrummet kl. 22.00 – 08.00, skal dette varsles på opslagstavler i egen opgang, samt tilstødende opgange mindst 7 dage i forvejen. Der henstilles til at vinduer holdes lukket og gæster i ejendommen bruger trappeopgange under hensyntagen til øvrige beboere.

Forslag til ny formulering:

**Støj:** Vis hensyn til de øvrige beboere i ejendommen. Undgå i videst muligt omfang støjende adfærd, herunder afspilning af høj musik, råben og trampen i trappeopgangene, smækken med hoveddøre, opgangsdøre, kælderdøre og porten ind til gården.

Brug af støjende værktøjer, herunder boremaskiner, slibemaskiner, støvsugere, skal finde sted i hverdage i tidsrummet mellem kl. 8.00 og kl. 19.00. I weekend og på helligdage, skal det finde sted i tidsrummet mellem kl. 9.00 og kl. 17.00. Længerevarende brug af støjende værktøjer, i weekend og på helligdage, skal desuden annonceres i egen og tilstødende opgange mindst 48 timer i forvejen.

Overskridelse af tilladte tidsrum både i hverdage, i weekender og på helligdage, skal annonceres mindst 48 timer i forvejen i egen og tilstødende opgange.

Fest samt støjende sammenkomster, skal være til mindst muligt gene for de øvrige beboere i ejendommen. Har en beboer i sinde at afholde fest eller støjende sammenkomst i tidsrummet mellem kl. 20.00 og kl. 8.00, skal dette annonceres i egen og tilstødende opgange mindst 7 dage i forvejen. Der henstilles desuden til at vinduer holdes lukket, og gæster i ejendommen bruger trappeopgangene under hensyntagen til ejendommens øvrige beboere.

Der var enighed om, at alle beboere skal vise hensyn til naboerne, så unødvendige gener undgås.

Forslaget blev ikke vedtaget.

## Forslag 3 - tilføjelse til vedtægternes § 10 – Vedligeholdelse

Et medlem stillede forslag om at der tilføjes nyt § 10.4 og § 10.5 til foreningens vedtægter

Nyt § 10.4

Når en beboer udfører vedligeholdelse af sin lejlighed, er denne forpligtet på dagligt at sørge for at renholde hoved- og køkkentrappe samt udeområde, i det omfang disse bliver beskidte på grund af beboerens vedligeholdelse.

Nyt § 10.5

Såfremt en beboer ikke overholder §10.4, vil denne blive pålagt et renholdelsesgebyr på 500 kr. pr. uge, denne ikke overholder renholdning af hoved- og køkkentrappe samt udeområde.

Forslaget blev **foreløbigt vedtaget**, men da der ikke var tilstrækkeligt mange fremmødte medlemmer til at tage endeligt stilling til forslaget, skal forslaget tages til endelig behandling på en kommende generalforsamling.

## Forslag 4 - ændring af §12.2 - Fremleje

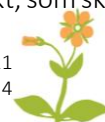
Ivan Jankovic stiller forslag om at der foreningens vedtægter § 12.2 ændres

I dag står der i § 12.2

En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne ved skriftlig fremlejekontrakt, som udarbejdes af administrator. Fremlejegiveren (andelshaveren) betaler gebyr til administrator for udarbejdelse af fremlejekontrakt, samt en tillægsboligafgift til andelsboligforeningen på 10% af den aktuelle boligudgift for den udlejede lejlighed.

§ 12.2 ønskes ændret til:

En andelshaver er kun berettiget til at fremleje eller låne sin bolig ud med bestyrelsens tilladelse. Fremlejen af en bolig, må maksimalt løbe i 2 år, herefter boligen igen skal bebos af andelshaver selv. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne ved skriftlige fremlejekontrakt, som skal



# AB Øresundsvej 22-24 Kirkegårdsvej 1-5

udarbejdes af andelsboligforeningens administrator. Fremlejegiveren (andelshaveren) skal betale gebyret til andelsboligforeningens administrator for udarbejdelse af lejekontrakt, samt en tillægsboligafgift til andelsboligforeningen på 10% af den aktuelle boligafgift for den udlejede lejlighed.

Der blev stillet ændringsforslag til, at andelshavere skal have beboet deres andel i mindst 6 måneder mellem to fremlejeperioder.

Der blev stillet ændringsforslag til, at tidsubegrænset udlejning til børn og andre familiemedlemmer skulle være lovligt.

Forslaget blev ikke vedtaget.

## Forslag 5 - Valuarvurdering

Et medlem stillede forslag om at andelsboligen ved køb/salg vurderes ud fra valuarvurderingen.

Forslaget blev behandlet under dagsordenens punkt 3 og blev derfor ikke taget til afstemning som selvstændigt forslag.

## Ad 6-7 - Valg

På denne generalforsamling var formand Torsten Bjerregaard på valg og han modtog ikke genvalg da han fraflytter ejendommen. Som ny formand blev Ivan Jankovic valgt. Derudover var bestyrelsesmedlem Pernille Sand på valg, og modtog genvalg. Som nyt bestyrelsesmedlem for to år blev Jonas Joachim Fantassi valgt og som bestyrelsesmedlem for et år blev Adrian Khodabadehlou valgt.

Som suppleanter blev Fatih Sarac og Elena Daniela Ciobanu valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	<b>Ivan Jankovic</b>	3, 2.th.	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	<b>Pernille Sand</b>	5, 1.tv.	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	<b>Jonas Joachim Fantassi</b>	3, 3. tv.	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	<b>Adrian Khodabadehlou</b>	24, 3.tv.	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	<b>Signe Worsøe Larsen</b>	5, 1.th.	på valg i 2022
1. Suppleant	<b>Fatih Sarac</b>	1, st. tv.	på valg i 2022
2. Suppleant	<b>Elena Daniela Ciobanu</b>	1, 4.th.	på valg i 2022

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Som revisor blev revisionsfirmaet Grant Thornton genvalgt.

## Ad 8 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

På spørgsmål om, hvornår foreningens varmeregnskab forventes, svarede bestyrelsen at de er i gang med at få opsat manglende målere af Brunata. Når dette er på plads, kan der udarbejdes varmeregnskab.

Bestyrelsen vil tilrette husordenen med oplysninger om affaldshåndtering.



# AB Øresundsvej 22-24 Kirkegårdsvej 1-5

Bestyrelsen vil indkalde til en arbejdsdag i efteråret.

Formanden orienterede om den kommende byggesag. Der vil blive afholdt et møde med Københavns Kommune, hvor foreningens mulighed for at modtage byfornyelsesstøtte skal drøftes. Når mulighederne for byfornyelsesstøtte er kortlagt, vil der blive afholdt et beboermøde, hvor byggesagens omfang og økonomi vil blive drøftet med alle foreningens medlemmer samt medlemmerne i andelsboligforeningen. Inden projektet starter, skal der afholdes en generalforsamling, hvor der skal træffes beslutning om projektets endelige omfang og finansiering.

Forsamlingen takkede med applaus bestyrelsen for deres arbejde.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:25.

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

<https://abok.sjeldani.dk/>

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og referenten ---  
Carsten Volden (dirigent) og Lene Hansen (referent)



# PENNEO

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

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

## Lene Hansen

### Referent

På vegne af: Referent

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-05-25 13:33:40Z

NEM ID 

## Carsten Østergaard Volden

### Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-05-26 05:33:24Z

NEM ID 

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>