

Referat fra ordinær generalforsamling den 24. maj 2022

Tirsdag den 24. maj 2022 kl. 17:30, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Øresundsvej 22-24 og Kirkegårdsvej 1-5 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i Amager Kulturpunkt, Weidestuen, Øresundsvej 4, 2300 København S.

Tilstede var 14 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 15 stemmer.

Foreningens formand Ivan Jankovic 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:

Året 2021, har som det foregående år, været præget af corona-pandemien. Dette har sat begrænsninger på bestyrelsens og foreningens arbejdsgang, men også på vedligeholdelses- og byfornyelsesprojekter i ejendommen.

Vi har holdt vores udgifter til vedligehold nede, og sparet hvor vi kunne, da vi skal bruge likvider til uforudsete udgifter, når vores endelige byfornyelsesprojekt starter.

Trods mange udfordringer og langtræk, er vi endelig kommet i delvist i mål mht. byfornyelse og renovering af ejendommen.

Vi har brugt de foregående år, og særligt 2021 på, at lave indledende arbejde og registrering af ejendommen til vore byfornyelsesansøgning. Dette har båret frugt, og vi blev således i slutningen af december 2021 informeret om, at kommunen har givet tilsagn om støtte til vores byfornyelsesprojekt.

Arbejdet fortsætter ind i 2022, hvor foreningens rådgiver på nuværende, allerede er i gang med endelig registrering af det forventede arbejde, og kommunen behandler ligeledes vores ansøgning færdig. Såfremt at alt går efter planen, så kan vi forvente, at starte med de første arbejder i april 2023.



AB Øresundsvej 22-24 Kirkegårdsvej 1-5

Bestyrelsen fortsætter i samarbejde med rådgiver og administrator, at undersøge mulighederne for, at kombinere flere arbejder med den nuværende byfornyelsesansøgning med henblik på, at spare flest mulige penge og få lavet mest muligt arbejde i samme ombæring.

Trods fokus på byfornyelse og renovering, har bestyrelsen også brugt tid på vores almindelige opgaver såsom, nabouenheder og vandskader.

Det har været hårdt for mange beboere, at være hjemme under corona-pandemien, og flere har oplevet, at man til tider kan høre sine naboer mere end man selv ønsker.

Vi vil derfor gerne minde alle om, at man skal give plads til hinanden og, at en seddel i opgangen ikke er card-blanche i forhold til overtrædelse af husorden eller øvrigt gene. Dog vil vi også gerne rose alle, da vi i stigende grad har oplevet, at beboerne har løst deres konflikter selv.

Vi har dog været uheldige med vandskader i foreningen. Disse har oftest hængt sammen med, at beboerne har haft brusekabiner eller, at faldstammer og installationer i de enkelte lejligheder har været gamle. Der henstilles derfor til, at man efterser sine installationer eller etablerer et badeværelse under byfornyelsesprojektet. Hver gang foreningen har en vandskade, så skal alle dække denne udgift.

Der er fortsat fokus på, at spare op til renovering, vedligehold og gældsafvikling.

Bestyrelsen har haft fokus på udlejning af andelsboligerne i strid med vedtægterne. Dette har medført, at flere andelshavere nu betaler de 10% og, at flere udlejninger er bragt til ophør. Det anbefales, at pengene fra tillægsafgiften spares op til fremtidige projekter, herunder udskiftning af døre i opgangene.

Bestyrelsen glæder sig til, at se hvad fremtiden bringer for vores forening, og takker for et godt år.

Formanden oplyste, at der vil blive afholdt et beboermøde om ca. 14. dage, hvor det vil være muligt for medlemmerne at melde sig til udvalgsarbejde i foreningen.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning** med applaus.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 461.549 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 1.459.595 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" på hovedhuset og "D" på baghuset.

Foreningen anvender valuarvurdering til beregning af andelsværdien.

I henhold til Indenrigs- og Boligministeriets bekendtgørelse af 14. juni 2021, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. ...

24. maj 2022



AB Øresundsvej 22-24 Kirkegårdsvej 1-5

A1	Foreningens navn ...	AB Øresundsvej 22-24 og Kirkegårdsvej 1-5
A2	Adresse ...	Øresundsvej 22-24 og Kirkegårdsvej 1-5, 2300 København S
A3	CVR-nr. ...	3170 2453

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? ...	Nej
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	64.100.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	21.803 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	7.083.515 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	2.409 kr. pr. m2

Boligafgift

H1	Årlig boligafgift ...	1.213 kr. pr. m2
----	-----------------------	------------------

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	7.184 kr. pr. m2
K2	Gæld ...	18.946 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	26.130 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

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

Friværdi

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	18 %
---	--------------------------------------------------------------------------------------	------

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **25,00 kr.** (sidste år: 19,13 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

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



AB Øresundsvej 22-24 Kirkegårdsvej 1-5

Forslag 2 - ændring til vedtægt vedr. forældre køb

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægt ændres således, at forældre køb bliver tilladt.

Nyt § 12.3

En andelshaver er kun berettiget til at udleje sin bolig i mere end 2 år til andelshaverens børn. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne ved skriftlige lejekontrakt, som skal udarbejdes af andelsboligforeningens administrator. 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.

Hvis forslaget bliver vedtaget, ændrer nuværende § 12-3 nummerering til § 12-4.

Forslaget blev vedtaget med mere end 2/3 deles flertal blandt de fremmødte. Desværre var der ikke tilstrækkeligt mange fremmødte medlemmer til at der kunne tages endelig beslutning om forslaget. Forslaget vil derfor blive behandlet på en kommende generalforsamling, hvor forslaget vil blive taget til endelig behandling.

Forslag 3 - ændring til vedtægt vedr. fremleje

Amalie Colding Madsen stiller forslag om at ændre § 12.2 i foreningens vedtægter.

I dag står der i § 12.2

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.

Ønskes ændret til:

12.2 En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse i en periode på maksimalt 2 år. Har en andelshaver udlejet i 2 år, skal der gå 2 år igen før andelshaver kan fremleje eller -låne sin bolig på ny. 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.

Der blev stillet følgende ændringsforslag:

12.2 En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse i en periode på maksimalt 2 år. Har en andelshaver udlejet i 2 år, skal der gå 2 år igen før andelshaver kan fremleje eller -låne sin bolig på ny. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne ved skriftlig fremlejekontrakt, som udarbejdes af administrator. Denne regel gælder kun nye lejemål som starter efter at denne bestemmelse er vedtaget. 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.

Motivation: Jeg synes, det strider mod andelstanken, at man kan blive ved med at fremleje sin bolig, uden selv at engagere sig i foreningen. Det skal selvfølgelig være muligt stadig at fremleje - men fortsat ikke være muligt at kunne tjene på at fremleje jf. vedtægterne samt andelstanken - men jeg mener, der bør sættes en begrænsning på hvor lang tid man kan fremleje. Generelt, selvfølgelig ikke kun i vores forening, er man mere tilbøjelig til at være "ligeglad" med de opgaver, der skal løses i fællesskab, samt de hensyn, der skal tages, hvis man blot er lejer. Jeg er så glad for at bo i ejendommen, og ønsker at gøre det til et endnu bedre sted at bo for andelshaverne.

Forslaget blev ikke vedtaget.



AB Øresundsvej 22-24 Kirkegårdsvej 1-5

Ad 6-7 - Valg

På denne generalforsamling var formand Ivan Jankovic på valg og han modtog genvalg. Derudover var bestyrelsesmedlemmerne Adrian Khodabadehlou og Signe Worsøe Larsen på valg, begge modtog genvalg. Derudover var bestyrelsesmedlem Pernille Sand udtrådt af bestyrelsen og Amalie Colding Madsen blev derfor valgt til bestyrelsen for et år.

Som suppleanter blev Sascha Agnete Jensen og Elena Daniela Ciobanu valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Ivan Jankovic	3, 2.th.	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Amalie Colding Madsen	3, 1.th.	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Jonas Joachim Fantassi	3, 3. tv.	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Adrian Khodabadehlou	24, 3.tv.	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Signe Worsøe Larsen	5, 1.th.	på valg i 2024
1. Suppleant	Sascha Agnete Jensen	1, 4. tv.	på valg i 2023
2. Suppleant	Elena Daniela Ciobanu	1, 4.th.	på valg i 2023

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Bestyrelsen blev med applaus takket for deres arbejde.

Som revisor blev revisionsfirmaet Grant Thornton genvalgt.

Ad 8 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

Bestyrelsen oplyste, at der ikke er afholdt arbejdsdag i 2021. I 2022 er arbejdsdagen blevet afholdt og kun få medlemmer deltog. Arbejdsdage vil fremover blive afholdt en gang om året.

Muligheden for at indføre en bødeordning hhv. en mulktordning, hvor medlemmer som ikke deltager i arbejdsdage, vil blive straffet økonomisk blev drøftet. Bestyrelsen overvejer at stille forslag om en sådan ordning på en kommende generalforsamling.

Et medlem opfordrede alle medlemmer til at vande planterne i gården. Planterne er jo til glæde for alle.

Der blev stillet spørgsmål til etablering af kælderrum. Bestyrelsen svarede, at de arbejder på at få etableret flere kælderrum.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:45.



AB Øresundsvej 22-24 Kirkegårdsvej 1-5

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

abok.sjeldani.dk

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

Penneo dokumentnøgle: 8TSKG-27LVY-D1W0Z-8KF5J-8XXNF-XHT6I



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."

Carsten Østergaard Volden

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-05-30 09:18:41 UTC

NEM ID 

Lene Hansen

Referent

På vegne af: Referent

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-05-30 13:45:18 UTC

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>. 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>