

Referat fra ordinær generalforsamling den 22. juli 2020

Onsdag den 22. juli 2020 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, indgang fra Kirkegårdsvej nr. 5.

Tilstede var 16 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 17 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.

Denne generalforsamling skulle have været afholdt inden udgangen af maj måned i henhold til foreningens vedtægt. Det har ikke været muligt på grund af Corona-pandemien og myndighedernes forsamlingsforbud.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

2019 har været et særdeles travlt år med mange aktiviteter i forening og meget arbejde for bestyrelserne.

Bestyrelserne har siden sidste generalforsamling arbejdet med., at få tilskud fra kommunens byfornyelsespulje til alle renoveringsprojekterne i ejendommen. Foreningernes struktur i ejendommen er blevet omlagt således, at EF nu har en mere aktiv rolle og bidrager mere til de samlede udgifter.

Det er ikke gået ubemærket hen, at både EF og AB har skiftet til ny administrator fra Nord Ejendomsadministration til Sjeldani Boligadministration. Ligeledes har vi skiftet revisor således, at det fremadrettet er Grant Thornton som udføre revision for begge foreninger. Med disse strategiske valg håber bestyrelserne, at vi kan løse en lang række udfordringer.



AB Øresundsvej 22-24 Kirkegårdsvej 1-5

Af mere synligst arbejde har vi arbejdet med opfriskning af opgangene herunder maling og udskiftning af belysningen. Ventilationsrensning er netop blevet udført efter 40 år uden rensning. Generelt vedligeholdes ejendommen løbende og er stadigvæk i stor fokus hos begge bestyrelserne.

Særligt for AB kan der tilskrives følgende:

I AB har vi fået omlagt vores lån til en favorabel rente og kurs således, at vi nu er ude af de private pantebreve til tidligere bestyrelsesmedlem Bent Storstrøm og dennes firma Storstrøm A/S.

AB har foretaget udskiftning af nogle af lejeboligernes vinduer og det anbefales at skifte hos de resterende lejere inden for en overskuelig fremtid. Ligeledes opfordrer bestyrelsen alle andelshavere til, at skifte vinduerne for, at reducere varmetabet fra de enkelte lejligheder.

Bestyrelsen i AB har arbejdet med at finde hoved og hale i de ulige fordelingstal som vi på generalforsamling i 2017 har vedtaget udfasning af frem mod 2029.

I 2020 vil bestyrelserne arbejde videre med reovering af ejendommen med henblik på facade, vinduer, kloak, vandrør, varmecentral osv. 2020 er endvidere året hvor vi én gang for alle for styr på kælderrum og korrekt fordeling af disse.

Sidst men ikke mindst vil bestyrelsen i løbet af 2020 arbejde mod, at gøre erhvervslokalerne mere attraktive og indføre separat affaldsordning for disse.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2018, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 334.315 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 1.248.827 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".

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 ...	Anskaffelseprisen
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	55.427.400 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	18.846 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	1.000.000 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	340 kr. pr. m2

Boligafgift

H1	Månedlig boligafgift ...	103,50 kr. pr. m2
----	--------------------------	-------------------



AB Øresundsvej 22-24 Kirkegårdsvej 1-5

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	3.226 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	20.583 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	23.809 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering ...	Nej
----	--	-----

Friværdi

P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	13 %
----	--	------

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. Bestyrelsen oplyste, at en vedligeholdelsesplan er under udarbejdelse.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **11,2277 kr.** (sidste år: 9,8356 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2020, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2020 – dirigenten gjorde dog opmærksom på, at der senere på generalforsamlingen var stillet forslag, som vil påvirke boligafgiften.

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 - bemyndigelse til at indhente valuarvurdering

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at indhente valuarvurdering indenfor en beløbsramme på max. 35.000 kr. Udgiften finansieres af foreningens likviditet.

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 3 – ensartet boligafgift

Bestyrelsen foreslår, at boligafgiften ensartes, så alle betaler samme boligafgift i forhold til andelsindskuddet. Ifølge foreningens vedtægt, skal boligafgiften stå i forhold til andelsindskuddet.

§ 7-1 Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud og

§ 9-3 Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes således, at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i tilvækst til foreningens formue.

Bestyrelsen foreslår derfor, at den månedlige boligafgift fastsættes til 0,3283 kr. pr. indskudskrone (se vedlagte beregning). For de andelshavere, som betaler mere i boligafgift i dag, opgøres differencen som forbedringsforhøjelse.

Samtidigt foreslår bestyrelsen, at forbedringsforhøjelse afskaffes over 3 år (forslag 3A) eller 5 år (forslag 3B).

Forslag 3A Hvis forbedringsforhøjelsen afskaffes over 3 år, skal boligafgiften stige med 3,35 % pr. 1/1 hvert år i den treårige periode.

Forslag 3B Hvis forbedringsforhøjelsen afskaffes over 5 år, skal boligafgiften stige med 2 % pr. 1/1 hvert år i den femårige periode.

Ved afstemning blev forslag 3A **foreløbigt vedtaget**. Da der ikke var mødt tilstrækkeligt mange medlemmer op til denne ordinære generalforsamling, skal der tages endelig beslutning om forslaget på en kommende ekstraordinær generalforsamling, som afholdes onsdag den 12. august kl. 17:00 i ejendommens gård.

Ad 6-7 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlem Ivan Jankovic på valg og han modtog genvalg. Bestyrelsesmedlem Mark Hedegaard Løvborg meddelte på generalforsamlingen, at han ønskede at trække sig, hvorfor Pernille Sand blev valgt som bestyrelsesmedlem for et år. Signe Worsøe Larsen blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem for to år.

Som suppleanter blev Jørgen Paulsen og Mohammed Bazhrir valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Torsten Bjerregaard	3, 4.tv.	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Pernille Sand	5, 1.tv.	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Fatih Sarac	1, st. tv.	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Ivan Jankovic	3, 2.th.	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Signe Worsøe Larsen	5, 1.th.	på valg i 2022
1. Suppleant	Jørgen Paulsen	1, 2.th.	på valg i 2021
2. Suppleant	Mohammed Bazhrir	24, 4.th.	på valg i 2021

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Som ny revisor blev revisionsfirmaet Grant Thornton valgt.



AB Øresundsvej 22-24 Kirkegårdsvej 1-5

Ad 8 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Der blev spurgt til problemerne med affald fra erhvervene. Bestyrelsen svarer, at Københavns Kommune behandler sagen og at der på den måde søges at finde en løsning på problemet.

Der blev stillet spørgsmål til problemet med vinduer, som ikke kan udskiftes på grund af facaden. Bestyrelsen arbejder sammen med foreningens tekniske rådgiver på at finde en løsning. De berørte andelshavere vil få besked, når der sker nyt i sagen.

Medlemmer, som ønsker kontakt til bestyrelsen, kan anvende bestyrelsens mail: ab-ok@outlook.dk

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

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

<http://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.”

Carsten Østergaard Volden

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-07-23 11:04:41Z

NEM ID 

Lene Hansen


Referent

På vegne af: Referent

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-07-23 11:08:09Z

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>