

## Referat fra ordinær generalforsamling den 23. maj 2024

Torsdag den 23. maj 2023 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 Weidestuen, Øresundsvej 4, 3. Sal, 2300 København S.

Tilstede var 16 medlemmer.

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:

Bestyrelsens beretning for 2023

2023 har stået i byfornyelsens tegn.

Efter mange måneder med planlægning, møder, forhandlinger og en del forsinkelse, kunne foreningen i november 23 langt om længe se stilladset og byggepladsen tage form.

Byfornyelsesarbejderne bestod af komplet omfugning og oppudsning af facaden ud mod vejen, udskiftning af vinduerne ud mod vejen, isolering af portgennemgangen og etablering af 8 badeværelser i 6 andelsboliger og i af andelsforeningernes lejeboliger.

De første arbejder blev påbegyndt den 4.1.24 og forventes i skrivende stund afsluttet den 26.6.24

Bestyrelsen vil gerne takke for opbakningen og tilliden fra generalforsamlingen, og vil i samme ombæring anerkende de frustrationer der kan opstå ved, at være boende omkring en byggeplads med konstant larm og byggerod.

I forlængelse af vores arbejde med byggeprojektet, rettes en stor tak til vores administrator, Sjeldani Boligadministration. Bestyrelsen har haft meget stor glæde af den sparring og rådgivning som er ydet af administrator. Tak for det gode samarbejde!



# AB Øresundsvej 22-24 Kirkegårdsvej 1-5

I 2023 har ejendommens endnu engang været hårdt ramt af vandskader.

Vandskaderne opstår grundet gamle installationer eller forkert indgriben i fælles eller individuelle installationer.

Vandskaderne har kostet foreningen et anseeligt beløb, men grundet hurtig indgriben begrænses skaderne oftest meget hurtigt.

Gamle afløb og kloakker har i 2 tilfælde været årsag til oversvømmelse, hvilket har medført hyppigere rensning af kloakker, brænde og afløb.

I juni 2023 opstod der brand i den indiske take-away "The Taj". Branden medførte røg- og sodskader i ejendommen.

Naboen til The Taj har flere gange udtrykt bekymring om sikkerheden i The Tajs, og deraf blev der opført ekstra brandsikring i køkkenet ind til naboen, Øresundsvej 24, st.th.

Der er ligeledes blevet opsat ny ventilation med bedre brandforanstaltninger således, at ilden ikke kan komme ud gennem ventilationen.

I forlængelse af den opståede brand har bestyrelsen rettet fokus mod brandsikkerheden i ejendommen.

Der udføres derfor oftere tilsyn med genstande på for- og bagtrapper og andre flugtveje.

I november måned blev ejendommen udsat for kraftig slagregn, hvilket medførte vand i nogle lejlighederne.

Dette er blevet undersøgt og udfaldet er blevet, at fugerne på facaden nogle steder skal udskiftes.

Dette vil bestyrelsen tage med i et samlet projekt som omhandler udskiftning af fuger og vinduer mod gårdsiden.

Vaskeriet blev gjort tilgængeligt for alle beboere, og for at kunne imødekomme flere brugere blev der indkøbt 2 nye vaskemaskiner, som kan give foreningen den nødvendige kapacitet.

Desværre oplever vi, at beboerne skriver grimt til hinanden på vaskekalenderen, glemmer at respektere og overholde de reserverede tider og glemmer at advisere bestyrelse eller vicevært ved fejl eller mangler i vaskeriet.

Vi henstiller til en god tone overfor hinanden og ønsker ikke, at beboere i foreningen skal ekskluderes fra brugen af vaskeriet.

Det opleves ofte, at nogle beboere vasker i 4 timer, og det kan derfor være svært for andre at komme til.

4 timer på begge maskiner giver 8 vaske, hvilket er rigeligt for en helt almindelig husstand.

Vi henstiller til at der tages hensyn, og at der ikke vaskes mere end 2 timer, hvilket svarer til 4 vaske.

Nye vaskeregler på vej.

Foreningen mangler stadigvæk kælderrum, og der løbende blevet etableret nye samtidigt med, at skimmel og fugt fjernes på kældervæggene.

Storskrald holder stadigvæk udfordringer, da der alt for ofte henstilles genstande som ikke hører til storskrald, eller henstilles udenfor de angivne storskraldsafhentninger.

Vi henstiller også her til, at beboerne i foreningen gør en indsats for at overholde vores fælles regler vedr. storskrald.

Andelsboligforeningen har i 2023 solgt 1 bolig (22, 1.tv.).

Boligen var en tidligere lejebolig, og denne var meget misligholdt. De nye andelshavere har derfor, i samarbejde med bestyrelsen, foretaget gennemgribende renoveringer af etagedækket samt stigestreng og afløb.



# AB Øresundsvej 22-24 Kirkegårdsvej 1-5

En andelshaver oplyste at der er blevet opsat sure beskeder med falsk afsender, så andelshavere opfordres til ikke umiddelbart at tage oplysninger om afsender på sådanne beskeder for gode varer. Generelt opfordrede bestyrelsen til at anvende en pæn tone i al kommunikation internt i foreningen.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

## Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2023, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 1.074.261 kr. efter betaling af afdrag på foreningens realkreditlån med 269.168 kr. Årsagen til det store underskud var omkostningen til den igangværende byggesag med 1.805.845 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **31,00 kr.** (sidste år: 31,00 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2024 og 2025, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret.

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**.

### Forslag 2 - Vedtægtsændring vedr. sikkerhed for pant i andele

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægter ændres således, at panthavere (i de enkelte andele) kan købe andelen på et eventuelt tvangssalg og på den måde beskytte deres tilgodehavende. Banker kræver denne formulering i vedtægten i forbindelse med lån til andelshavere.

Bestyrelsen foreslår følgende tilføjelse til foreningens vedtægter:

§ 3-8 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver



# AB Øresundsvej 22-24 Kirkegårdsvej 1-5

skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje andelsboligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen overdrage andelsboligen til en person, som opfylder kravene i stk. 1. Såfremt andelsboligen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen efter denne bestemmelse finder § 13, stk. 2, litra B og C, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

Forslaget blev **foreløbigt enstemmigt vedtaget**. Men da der ikke var tilstrækkeligt mange fremmødte medlemmer, skal forslaget tages til endelig behandling på en kommende ekstraordinær generalforsamling.

## Forslag 3 - Vedtægtsændring vedrørende ansvar for forandringer i lejlighed

Bestyrelsen forslår, at foreningens vedtægt ændres så den tager højde for den seneste højesterets dom fra 2023, hvor ansvar for skader som sker i forbindelse med andelshaverens forandringer i lejligheden. Bestyrelsen foreslår derfor følgende tilføjelser i foreningens vedtægt:

### § 11 Forandringer (tilføjelse)

- 11.3 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.
- 11.4 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-6, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel.
- 11.5 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

### § 23 Eksklusion

- 23.1 I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:
  - A) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.
  - B) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 17 stk. 4.
  - C) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 11.5.
  - D) Såfremt en andelshaver foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 11 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 11,
  - E) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
  - F) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
  - G) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.



# AB Øresundsvej 22-24 Kirkegårdsvej 1-5

Forslaget blev **foreløbigt enstemmigt vedtaget**. Men da der ikke var tilstrækkeligt mange fremmødte medlemmer, skal forslaget tages til endelig behandling på en kommende ekstraordinær generalforsamling.

Forslag 4 – Etablering af **trykforøgningsanlæg** og opgradering af varmecentral.

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at anvende max. 300.000 kr. til etablering af trykforøgningsanlæg samt opgradering af varmecentralen. Beløbet finansieres af foreningens opsparede midler

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 6-7 - Valg

På denne generalforsamling var foreningens formand Ivan Jankovic på valg (modtog genvalg med applaus). Bestyrelsesmedlemmerne Adrian Khodabadehlou og Signe Worsøe Larsen var også på valg. Signe Worsøe modtog genvalg med applaus. Adrian Khodabadehlou ønskede ikke genvalg og bestyrelsesmedlem Amalie Colding Madsen var udtrådt af bestyrelsen. Som nyt bestyrelsesmedlem for 2 år blev Steffen Karlshøj valgt og for 1 år blev Elena Daniela Ciobanu valgt.

Som suppleanter blev Safia Bennedsen Sheikh og Rasmus Bo Johansen valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	<b>Ivan Jankovic</b>	3, 2.th.	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	<b>Elena Daniela Ciobanu</b>	1, 4.th.	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	<b>Sascha Agnethe Jensen</b>	1, 4. tv.	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	<b>Steffen Karlshøj</b>	3, st.tv.	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	<b>Signe Worsøe Larsen</b>	5, 1.th.	på valg i 2026
1. Suppleant	<b>Safia Bennedsen Sheikh</b>	24, 1. tv.	på valg i 2025
2. Suppleant	<b>Rasmus Bo Johansen</b>	5, 1.tv.	på valg i 2025

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:

Vaskemaskiner bør rengøres efter brug. Desværre glemmer brugerne af vaskemaskinerne det. Forskellige forslag til, hvordan foreningen kan gøre mere tydeligt opmærksom på dette blev drøftet. Bestyrelsen vil opsætte et mere tydeligt skilt.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 17:48.

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



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

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	23. maj 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.			

	Ja	Nej
F1a	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		

	Kr.	Gns. Kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	63.900.000 kr.	21.735 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	8.840.150 kr.	3.007 kr.
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-m<sup>2</sup> år

H1	Boligafgift	1.370 kr.
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.		



# AB Øresundsvej 22-24 Kirkegårdsvej 1-5

Teknisk andelsværdi		Gens kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	8.934 kr.
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld – omsætningsaktiver	13.969 kr.
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	22.903 kr.
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)	23 %
(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 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: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-05-27 09:47:08 UTC



## Lene Hansen

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

### Referent

På vegne af: Referent

Serienummer: ebb7b49e-288a-4859-95f6-10b409e1b1c4

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-05-29 08:08:15 UTC



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