

Referat fra ordinær generalforsamling den 22. maj 2025

Torsdag den 22. maj 2025 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 på Kareten, Hollænderdybet 1, 2300 København S.

Tilstede var 13 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 14 stemmer.

Foreningens formand Ivan Jankovic bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Lene Hansen blev valgt som dirigent og Carsten Volden som referent – begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlige og beslutningsdygtig.

Dirigenten oplyste, at der ikke var fremmødt 2/3 af foreningens medlemmer på denne generalforsamling, hvorfor forslagene om ændring af foreningens vedtægter ikke ville kunne vedtages endeligt på denne generalforsamling. Hvis forslagene til vedtægtsændringer opnår mere end 2/3 deles flertal af de repræsenterede stemmer, kan der indkaldes til ny generalforsamling og på denne generalforsamling kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

2024 har været et særligt krævende år for foreningen, hvor vores store byfornyelsesprojekt har præget hverdagen og bestyrelsens arbejde.

Projektet omfatter:

- Etablering af otte badeværelser i andelslejligheder
- Udskiftning af facadevinduer fra stueetagen til 4. sal
- Fugerenovering og renovering af underfacaden samt genetablering af gesimsbånd



AB Øresundsvej 22-24 Kirkegårdsvej 1-5

- Isolering af portgennemgangen
- Etablering af nye koldtvarmsstigerør (mangler fortsat i bagtrappen i nr. 22)

Projektet var planlagt færdigt til sommeren 2024, men blev forsinket af både udfordringer med entreprenøren og dennes konkurs i sensommeren. Heldigvis er arbejdet fortsat via entreprenørens nye virksomhed og samme rådgiver. Ved generalforsamlingen er stilladset taget ned, og der mangler kun enkelte detaljer før afslutning.

Vi vil gerne takke alle beboere for tålmodighed og opbakning, især jer i stueetagen, som har levet uden naturligt lys siden december 2023. Jeres forståelse har været uvurderlig.

Byggesagens økonomi vil blive behandlet særskilt på generalforsamlingen i 2026.

Ud over projektet har vi:

- Fået opdateret dele af varmecentralen, hvilket forhåbentlig har forbedret varmfordelingen i ejendommen
- Fået installeret ny belysning foran hoveddørene og ved postkasserne i alle opgange – en lille, men mærkbar forbedring i hverdagen

Vi arbejder nu på at skabe overblik over kommende vedligeholdelsesbehov sammen med administrator og rådgiver.

Vi har desuden registreret en stigning i korttidsudlejning via bl.a. Airbnb. Vi minder om, at udlejning kun må ske med bestyrelsens godkendelse, og vi vil være nødt til at reagere, hvis dette ikke overholdes.

Vi har fået mange nye beboere i årets løb og opfordrer alle til at tage hensyn og bidrage til det gode naboskab.

Vores husorden er ikke bare regler. Husordenen og god plii er fundamentet for, at vi alle kan trives.

Tak til alle for samarbejde, tålmodighed og engagement i et usædvanligt år.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2024, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 2.815.503 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 278.236 kr. Årsagen till det store underskud var omkostningen til den igangværende byggesag med 3.632.979 kr. Reelt (hvis byggesagen fratrækkes) var årets driftsresultat et overskud på 817.476 kr.

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

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 4 - Budget

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

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.



AB Øresundsvej 22-24 Kirkegårdsvej 1-5

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 - Brusekabiner

Foreningen har nu fået etableret badeværelser i alle lejligheder og der har tidligere været problemer med vandskader fra løse brusekabiner. Bestyrelsen foreslår derfor følgende tilføjelse til foreningens vedtægt § 11 vedr. vedligeholdelse, for at undgå tilsvarende i fremtiden:

11.6 Der må ikke etableres og anvendes fritstående brusekabiner i lejlighederne.

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.

Ad 6-7 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlem Elena Daniela Ciobanu på valg (modtog genvalg). Derudover skulle der vælges et nyt bestyrelsesmedlem for 2 år, da Sascha Agnethe Jensen var fraflyttet foreningen. Som nyt bestyrelsesmedlem blev Safia Bennedsen Sheikh valgt.

Som suppleanter blev Rasmus Bo Johansen og Cecilie Jørgensen valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Ivan Jankovic	3, 2.th.	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Elena Daniela Ciobanu	1, 4.th.	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Safia Bennedsen Sheikh	24, 1. tv.	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Steffen Karlshøj	3, st.tv.	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Signe Worsøe Larsen	5, 1.th.	på valg i 2026
1. suppleant	Rasmus Bo Johansen	5, 1.tv.	på valg i 2026
2. suppleant	Cecilie Jørgensen	1, 1.th.	på valg i 2026

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Bestyrelsen blev med applaus takket for deres arbejde.

Som revisor blev revisionsfirmaet Grant Thornton genvalgt.



AB Øresundsvej 22-24 Kirkegårdsvej 1-5

Ad 8 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

Cykler fylder meget i gården, desværre også steder som er tænkt til andre formål. Brug venligst de områder som er reserveret til cykelparkering.

Når du anvender tørrestativet, så saml venligst dit vasketøj, så andre også kan få plads på tørrestativet.

Årets arbejdsdag var meget hyggelig – deltag gerne på arbejdsdagen næste år.

Der blev stillet spørgsmål til om facaden skal males, hertil svarede bestyrelsen at det er planen, særligt af hensyn til graffiti.

Der blev stillet spørgsmål til hvor store problemer med rotter er i ejendomme. Bestyrelsen oplyste at der ikke er særligt store problemer med rotter, men der er rotter i området.

Et medlem tilbød at bidrage til et eventuelt kommende gårdprojekt.

Der blev stille spørgsmål til, hvornår reservenøglerne forventes at blive leveret tilbage. Bestyrelsen har rykket entreprenøren.

Hvis du har ønsker eller andet, så send gerne en mail til bestyrelsen.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 17:58.

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:
beboer.sjeldani.dk/forening/ab-oeresundsvej-kirkegaardsvej

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og referenten ---
Lene Hansen (dirigent) og Carsten Volden (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.	22. maj 2025
--	--------------

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			
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"/>
Sæt kryds		
Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		

	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	69.700.000 kr.	23.707 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	9.935.542 kr.	3.379 kr.
Generalforsamlingsbestemte reserver		
De generalforsamlingsbestemte reserver. Det kan f.eks. være opsparing til vedligeholdelse af ejendomme eller opsparing til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.		

Gns. Kr. pr. andels-m2 år

H1	Boligafgift	1.370 kr.
Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter. Tallet beregnes ved månedsudgangens indtægt (den forventede indtægt uden fradrag) ganget med 12 og divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		

Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m2

K1	Andelsværdi	8.949 kr.
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld – omsætningsaktiver	15.303 kr.
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	24.252 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.		



AB Øresundsvej 22-24 Kirkegårdsvej 1-5

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)	22 %
(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.”

Lene Hansen

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

Dirigent

På vegne af: Dirigent

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-05-26 12:10:32 UTC



Carsten Østergaard Volden

Referent

På vegne af: Referent

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-05-26 12:55:11 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.