

## Referat fra ordinær generalforsamling den 2. maj 2023

Tirsdag den 2. 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 Restaurant Karetten, Hollænderdybet 1, 2300 København S.

Tilstede var 19 medlemmer, 5 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 24 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

---

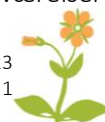
Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

År 2022 har bl.a. budt på intensivt arbejde med foreningens byfornyelsesprojekt.

Corona-pandemi, konflikter på verdensplan og stigende efterspørgsel på materialer og arbejdskraft, har medført prisstigninger på såvel materialer som arbejds løn. Dette har medført, at foreningens projekt har været til revidering nogle gange således, at foreningen har kunnet holde sig indenfor den budgetramme som generalforsamlingen har vedtaget. Det endelige projekt behandles og finjusteres fortsat, men bestyrelsen og rådgiver forventer, at projektet starter medio august 2023.

I forlængelse af, at priserne på håndværksydelser har været høje, har bestyrelsen holdt igen med vedligehold som har kunnet udskydes til senere. Når byfornyelsesprojektet er gennemført, og rådgiver har udarbejdet nye tilstands- og vedligeholdelsesrapporter, bør foreningen atter kunne se ind i en mere overskuelig fremtid hvad angår ejendommens vedligeholdelse.

Foreningen er i 2022 heller ikke sluppet for vandskader, hvilket der fortsat er meget fokus på. Bestyrelsen forventer en kraftig nedgang i vandskader i takt med, at de resterende badeværelser i andelsboligerne etableres i løbet af 2023.



# AB Øresundsvej 22-24 Kirkegårdsvej 1-5

Et flertal af beboerne har renoveret deres boliger i 2022. Til dem der har haft bestyrelsen med på råd, takker vi mange gange for samarbejdet som har medført, at der er blevet udskiftet af faldstammer hvor det har været nødvendigt.

Bestyrelsen har desværre erfaret, at et flertal har foretaget renoveringer som har medført forkert indgriben på foreningens el-, vand- og afløbsinstallationer, samt forkert brug af foreningens fælles storskraldsløsning. Dette har betydet, at foreningen har skulle bruge penge på udbedring eller reparationer på installationerne, og flere penge end budgetteret på håndtering af storskrald og byggeaffald. Bestyrelsen henstiller til, at man altid indgår dialog vedr. renovering eller har spørgsmål herom.

Stilles der storskrald frem udenfor de annoncerede dage, vil bestyrelsen sende en regning til ejeren for bortskaffelse.

Der er ikke blevet etableret nye kælderrum i 2022 grundet materialepriser, men dette forventes genoptaget i 2023 således, at alle på sigt får et kælderrum.

Foreningen har i forbindelse med optagelse af lån til byfornyelsesprojektet, omlagt foreningens eksisterende lån. Dette har jf. regnskabet givet et positivt afkast.

Bestyrelsen har fortsat fokus på, at der bliver opkrævet 10% for fremleje af andelsboliger.

Foreningen har i 2022 solgt 2 tidligere lejeboliger, og kan derfor byde 2 nye andelshavere velkommen i foreningen.

Bestyrelsen vil gerne takke for et godt år, og glæder sig til at se hvad fremtiden bringer.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

## Ad 3 - Årsrapport

---

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2022, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 8.393.924 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 1.111.864 kr. Dog skal det noteres at 8.355.480 kr. kommer fra kursgevinst ved omlægning af foreningens realkreditlån.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **31,00 kr.** (sidste år: 25,00 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 4 - Budget

---

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

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.



# 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 - ændring til vedtægt vedr. forældrekøb

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægt ændres således, at forældrekøb 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 på ordinær generalforsamling den 24. maj 2022 men der var ikke tilstrækkeligt mange fremmødte medlemmer til, at der kunne tages endelig beslutning om forslaget. Forslaget skal derfor endeligt behandles på denne generalforsamling.

Forslaget blev endeligt **vedtaget**.

### Forslag 3 – Opdatering af gældende Husorden

Formand, Ivan Jankovic stiller forslag om at foreningens gældende husorden opdateres.

Motivation: Gældende husorden er rodet og trænger til en opdatering (forslag til revideret husorden havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen).

Der blev stillet ændringsforslag til de almene regler stk. 1, om at støj ikke må finde sted efter kl. 20:00 på hverdage, at i særlige tilfælde kan man fortsætte til kl. 02:00 også på hverdage op til en helligdag. Ændringsforslagene blev ved afstemning vedtaget.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

### Forslag 4 – Opdatering af Vaskeriet

Formand, Ivan Jankovic stiller forslag om at der i ejerforeningen indkøbes en ekstra vaskemaskine indenfor en beløbsramme af maks. 50.000 kr. inkl. moms. Således vil vaskeriet fremover bestå af 2 vaskemaskiner og 1 tørretumbler. Beløbet finansieres af foreningens opsavede midler.

Motivation: Med den nye opsætning kan vi øge kapaciteten og undgår trængsel især i weekenden. Brugere kan vaske på den halve tid, da de med 2 maskiner kan have 2 vaske over samtidigt.

På den efterfølgende generalforsamling i ejerforeningen, blev det besluttet, at forslaget finansieres over ejerforeningens budget.

Forslaget blev **vedtaget**.



# AB Øresundsvej 22-24 Kirkegårdsvej 1-5

## Forslag 4a – Brugerbetaling i vaskeriet

Formand, Ivan Jankovic stiller forslag omkring brugerbetaling i vaskeriet, som foreslås på 2 måder.

1 – Merbetaling for brug af vaskekælder 150 kr. månedligt (pt. betales 120 kr. månedligt for dem der benytter vaskeriet).

2 - Hele ejendommen "tilmeldes" så alle har adgang, og vaskeriet vil således ikke være en særskilt omkostning for foreningen. Beboerne stiger reelt set 5-10 kr. månedligt hvis alle er en del af vaskekælderens

- I ejerforeningen svare det til at medlemmerne skal betale 1,30 kr. pr. fordelingstal årligt i fællesudgifter (stigning).
- I andelsboligforeningen svarer det til en boligafgiftsstigning på 0,12 %.

Forlag 2a2 blev **enstemmigt vedtaget** dog vil fællesudgifterne ikke blive forhøjet, da forslaget finansieres over foreningens driftsbudget. Opkrævning af de 120 kr. om måneden hos de medlemmer, som anvender vaskeriet vil ophøre.

## Ad 6-7 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlem Amalie Colding Madsen på valg (modtog genvalg). Derudover skulle der vælges et nyt bestyrelsesmedlem for 2 år, da Jonas Joachim Fantassi var fraflyttet foreningen. Som nyt bestyrelsesmedlem blev Sascha Agnethe Jensen valgt.

Som suppleanter blev Safia Bennedsen Sheikh og Elena Daniela Ciobanu valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	<b>Ivan Jankovic</b>	3, 2.th.	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	<b>Amalie Colding Madsen</b>	3, 1.th.	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	<b>Sascha Agnethe Jensen</b>	1, 4. tv.	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	<b>Adrian Khodabadehlou</b>	24, 3.tv.	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	<b>Signe Worsøe Larsen</b>	5, 1.th.	på valg i 2024
1. Suppleant	<b>Safia Bennedsen Sheikh</b>	24, 1. tv.	på valg i 2024
2. Suppleant	<b>Elena Daniela Ciobanu</b>	1, 4.th.	på valg i 2024

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 har ikke planlagt nogen arbejdsdag endnu. Medlemmerne blev opfordret til også selv at tage initiativ til fælles arbejde.

Der var ros til de medlemmer, som har arrangeret planter i gården.



# AB Øresundsvej 22-24 Kirkegårdsvej 1-5

Et medlem foreslog, at der bliver sat en dørpumpe på porten, så den lukker automatisk, når porten har været benyttet. Bestyrelsen var enig i dette forslag.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:09.

Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om foreningen på flatcom.dk.

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

Penneo dokumentnøgle: D6FC5-UPX57-F16E4-TF42E-G3ZTG-74ELE



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.	2. maj 2023
--	-------------

**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	65.800.000 kr.	22.381 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	13.940.708 kr.	4.742 kr.
Generalforsamlingsbestemte reserver		
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-m2 år

H1	Boligafgift	1.159 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	8.926 kr.
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	Gæld – omsætningsaktiver	13.967 kr.
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	22.892 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)	24 %
	(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 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: 9dd18b53-a08a-4de3-b3d9-c239d1f688a9

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-05-04 07:51:23 UTC



## Carsten Østergaard Volden

### Dirigent

På vegne af: Dirigent

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-05-07 15:45:20 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 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>