

Referat af ordinær generalforsamling

År 2019, den 26. marts kl. 19.00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Sadolinparken 2 i Kvarterhuset, Jemtelandsgade 3, 2300 København S.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
5. Forslag
 - a. Vedtægtsændring af vedtægternes bestemmelse § 13, stk. 2
 - b. Vedtægtsændring af vedtægternes bestemmelse § 14
 - c. Tilføjelse til vedtægternes bestemmelse § 15
 - d. Vedtægtsændring af vedtægternes bestemmelse § 20, stk. 1
 - e. Tilføjelse til vedtægternes bestemmelse § 21, stk. 1
 - f. Bestyrelsen stiller forslag om bemyndigelse til låneomlægning
 - g. Servitut om affaldsdepot, molokker og færdselsret hertil
 - h. Servitut om ledningsanlæg
6. Valg af bestyrelse.
Eventuelt

Der var 33 ud 58 andelshavere repræsenteret, heraf 1 ved fuldmagt. Til stede var desuden Lis Jørgensen og Simon Sylow fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Dagsordenens punkt 1. Valg af dirigent og referent

Formanden bød velkommen og foreslog Lis Jørgensen som dirigent og Simon Sylow som referent. Begge blev enstemmigt valgt. Dirigenten takkede for valget og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt ved indkaldelse omdelt 11. marts 2019, samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig på alle punkter, da forslagene A til E vedrørende vedtægtsændringer var blevet foreløbigt vedtaget på sidste års ordinære generalforsamling.

Dagsordenens punkt 2. Bestyrelsens beretning

Formanden fremlagde bestyrelsens beretning, der havde været medsendt indkaldelsen og havde følgende ordlyd:

Formandens beretning 2018

Året 2018 har været et godt år for andelsboligforeningen Sadolinparken. Der er plus i

regnskabet og vi kan igen i år konstatere at vores andelsbolig er blevet mere værd

Lokalplan

Byggeriet er stadig i gang og forventes færdigt til september og vi får mange nye naboer.

Fyr

Vi har igen brugt utrolig meget tid på varme sagen ca. 10 daglige kontakter året rundt men 21 december blev det meldt klar og alle daglige kontakter ophørte fra den dag. En stor lettelse.

Bestyrelsen.

Hele bestyrelsen har haft et godt fællesarbejde hele året og alle genopstiller til ny omgang.

Vicevært.

Vi har udvidet viceværtens opgaver pr. 01 januar 2019 med trappevask og elevator rengøring og det er begyndt godt og bestyrelsen håber vi langt om længe har fået en der gør arbejdet uden vi konstant skal minde dem om arbejdets udførelse.

Arbejdsdag.

Dagen i 2018 afholdt og dem, der deltog havde en god dag med naboerne og fik også lavet noget.

En ny arbejdsdag vil også i 2019 blive planlagt i maj-juni.

Låneomlægning i 2018

1.juli 2018 blev ca. halvdelen af vores belåning omlagt til fast forrentet med afdrag 30 årig lån. Det var meget positivt og giver andelsforeningen en besparelse på ca.380 000 kr. årligt.

Grundejerforeningen GF

Der har været normalt arbejde i GF og det nye byggeri vil fremover bidrage til GF. Deres bidrag 2019 vil også gå direkte i vores vejfond, da ny asfalt bliver dyrere end ventet.

Vores bidrag i 2019 til GF er det samme som sidste år.

Ejerforeningen. (Som består af andelsforeningen og husforening syd)

Der har været en lidt møder om fyr og varme. Der er blevet udført en fase 3 i slutningen af året, som gør at det blev meldt klar, men omkostningerne og betaling til afslutningen bliver ført over til 2019 budget.

Nye Andelshavere i 2018

Peter B. Jacobsen

Oldenborggade 4 st.

01.11.2018

Anne Løchte Tayler

Oldenborggade 4 4.

01.11.2018

En andelshaver spurgte, hvor tit det nye rengøringsfirma vaskede foreningens trapper. Hertil svarede bestyrelsen, at de kom forbi hver anden torsdag.

Beretningen blev taget til efterretning.

Dagsordenens punkt 3. forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet

Dirigenten gennemgik årsregnskabet 2018, der havde en blank påtegning. Dirigenten konstaterede, at med et likviditetsoverskud på over kr. 1.000.000,00 var der generelt tale om en sund økonomi i andelsboligforening.

Da der ikke var nogen spørgsmål, satte dirigenten årsregnskabet 2018 og andelskronen til afstemning.

Regnskabet 2018 og andelskronen på kr. 2,7556 pr. fordelingstal blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten gennemgik herefter vedlagte nøgleoplysningseskema.

Dagsordenens punkt 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgift

Dirigenten gennemgik budgettet for 2019.

En andelshaver spurgte, hvorfor posten "udvendig vedligeholdelse" var så meget større end sidste år. Hertil svarede formanden, at det skyldes en skade i foreningens kælder. I denne forbindelse skulle der skiftes ledninger og isolering. Projektet er dyrt, og andelshaverne kunne formentlig også forvente, at omkostningerne hertil bliver større end angivet i budgettet.

En andelshaver bemærkede, at de nye ledninger og isolering formentlig vil medføre en mindre besparelse i el-omkostninger for den enkelte andelshaver.

En andelshaver spurgte om projektet i kælderen kunne medføre kulde i andelene. Hertil svarede formanden, at projektet i kælderen ikke ville have betydning for temperaturen i de enkelte andele, men at bestyrelsen ville give VVS'eren besked om problemet.

Budgettet 2019 med uændret boligafgift på 19,31 pr. indskudt 1.00 kr. blev enstemmigt godkendt.

Dagsordenens punkt 5. Forslag

Forslag A til E vedrørende ændring af foreningens vedtæger kunne vedtages endeligt med 2/3 flertal af de fremmødte andelshavere, da forslagene tidligere var foreløbigt vedtaget på sidste års ordinære generalforsamling afholdt d. 22. marts 2018.

Forslag A: Tilføjelse til vedtægternes bestemmelse § 13, stk. 2

Nuværende ordlyd:

(13.2) Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

A) Til personer, som indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Foreslået ordlyd:

(13.2) Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

A) Til personer, som indstilles af den fraflyttende andelshaver, *som beskrevet i AB Sadolinparkens husorden under punktet Venteliste*

Da der ikke var nogen spørgsmål, satte dirigenten forslaget til afstemning.

Forslag A blev enstemmigt og endeligt vedtaget.

Forslag B: Vedtægtsændring af vedtægternes bestemmelse § 14

Nuværende ordlyd:

(14.1) Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.3. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

- A) Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
- B) Værdien af forbedringer, jfr. § 1a, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Såfremt andelshaveren under byggeriets opførelse og inden overtagelsesdagen efter aftale har betalt særskilt forhøjet vederlag for installationer, såsom køkken, skabe og fliser, opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som ovenfor anført.
- C) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- D) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

(14.2) Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B -D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer eller husholdningsmaskiner, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, beregnes tillæg respektive nedslag efter litra D under hensyntagen til maskinernes alder og forventede normallevetid.

(14.3) Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

(14.4) Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

(14.5) Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges en part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

Foreslået ordlyd:

(14.1) Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.3. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

- A) Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende *indtil næste ordinære generalforsamling fastsætter en ny andelsværdi, også selvom der lovligt kunne været fastsat en højere andelsværdi i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.*
- B) Værdien af forbedringer, jfr. § 1a, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Såfremt andelshaveren under byggeriets opførelse og inden overtagelsesdagen efter aftale har betalt særskilt forhøjet vederlag for installationer, såsom køkken, skabe og fliser, opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som ovenfor anført.
- C) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- D) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

(14.2) Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B -D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, *ekskl.* avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer eller husholdningsmaskiner, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, beregnes tillæg respektive nedslag efter litra D under hensyntagen til

maskinernes alder og forventede normallevetid.

(14.3) Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

(14.4) Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

(14.5) Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges en part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

Da der ikke var nogen spørgsmål, satte dirigenten forslaget til afstemning.

Forslag B blev enstemmigt og endeligt vedtaget.

**Forslag C: Tilføjelse til vedtægternes bestemmelse § 15
Nyt punkt 15.1 indsættes.**

Nuværende ordlyd:

(15.1) Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.

(15.2) Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Bestyrelsen kan endvidere kræve, at sælger refunderer udgiften til nøgletalsoplysninger og forespørgsel til andelsboligbogen, samt at sælger refunderer udgiften og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangs salg eller tvangsauktion.

(15.3) Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver.

(15.4) Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o.lign. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

(15.5) Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

(15.6) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3-5, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

Foreslået ordlyd:

(15.1) Inden overdragelse igangsættes skal sælger fremlægge el-rapport fra autoriseret el-installator og vvs-rapport fra autoriseret VVS-installator, begge anvist af bestyrelsen, om at lejlighedens el- og vvs-installationer er synet og fundet i lovlig stand. Såfremt der ved synet findes forhold, der skal udbedres for at installationerne kan erklæres lovlige, skal disse forhold udbedres, og andelen skal synes på ny af bestyrelsen anviste installator, således at der foreligger erklæring om lovligheden, inden overdragelsen igangsættes. Udgiften til rapporten og eventuel lovliggørelse samt afhjælpning af mangler ved lejlighedens E.-/VVS-installationer, der foretages af en autoriseret El-/VVS-installator betales af fraflyttende andelshaver (sælger)

(15.2) Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsestilstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.

(15.3) Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Bestyrelsen kan endvidere kræve, at sælger refunderer udgiften til nøgletalsoplysninger og forespørgsel til andelsboligbogen, samt at sælger refunderer udgiften og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved

afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangsalg eller tvangsauktion.

(15.4) Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver.

(15.5) Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o.lign. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

(15.6) Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

(15.7) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 4-6, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

En andelshaver spurgte, hvorfor det skulle være en installatør som var anvist af bestyrelsen. Hertil svarede bestyrelsen, at så var det en der havde kendskab til ejendommen, og det ville samtidigt sikre, at alle andelshavere fik samme behandling.

En andelshaver bemærkede, at hvis der blev stemt for nærværende forslag kunne det blive en dyr omgang at sælge sin andel. Hertil bemærkede dirigenten for en god ordens skyld, at det var sælgeren af andelen, som var ansvarlig for installationerne uanset om nærværende forslag blev vedtaget eller ej.

Da der ikke var flere spørgsmål, satte dirigenten forslaget til afstemning og stemmerne fordelte sig således:

20 stemte for forslag C, 12 stemte imod forslag C og 1 stemte blankt.

Forslag C blev ikke vedtaget.

Forslag D: Vedtægtsændring af vedtægternes bestemmelse § 20, stk. 1

Nuværende ordlyd:

(20.1) 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. Administreres foreningen af en professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms.
- B) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.
- C) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
- D) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en højere pris end godkendt af bestyrelsen.
- E) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

Foreslået ordlyd:

(20.1) 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. Administreres foreningen af en professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms.
- B) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.
- C) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
- D) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af *en andel indgår aftaler, der er i strid med lovgivningens og vedtægternes bestemmelser herom, herunder når et medlem betinger sig en højere pris end den pris, der er godkendt af andelsboligforeningens bestyrelse, i henhold til bestemmelserne herom i vedtægternes og Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.*
- E) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

Da der ikke var spørgsmål, satte dirigenten forslaget til afstemning.

Forslag D blev enstemmigt og endeligt vedtaget.

Forslag E: Tilføjelse til vedtægternes bestemmelse § 21, stk. 1

Nuværende ordlyd:

(21.1) I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter §16, §17 eller §20, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

Foreslået ordlyd:

(21.1) I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, hvor den tidligere andelshaver har

mistet sin indstillingsret efter §16, §17 eller §20, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen, *som beskrevet i AB Sadolinparkens husorden under punktet Venteliste.*

Da der ikke var nogen spørgsmål, satte dirigenten forsalget til afstemning.

Forslag E blev enstemmigt og endeligt vedtaget.

Forslag F: Bestyrelsen stiller forslag om bemyndigelse til låneomlægning

Bestyrelsen stiller forslag om bemyndigelse til låneomlægning:

Bestyrelsen bemyndiges til, indtil den ordinære generalforsamling i 2020, i samråd med administrator, at foretage omprioritering af nedenstående lån.

- Nordea Kredit F5 kontantlån med en hovedstol på 30.000.000 kr. med afdrag (Restgælden udgør 26.004.344 kr. pr. 31. december 2018)
- Nordea Kredit F5 kontantlån med en hovedstol på 25.000.000 kr. uden afdrag

Ved en omlægning skal lånet have en profil, der ikke giver foreningen en højere risiko end den har i dag. Dette vil sige, at lånet må være realkreditlån med både variabel eller fast rente, og der skal afdrages på ca. 50% af ovenstående lån.

Bestyrelsen bemyndiges til omlægning af ovenstående lån, til nye lån **med op til 30 års løbetid**. Ved en omlægning skal foreningen opnå en større sikkerhed i finansieringen, således at foreningens økonomiske situation hele tiden optimeres.

Ved omlægningen skal sikkerheden for lånene forblive uændret, således at andelshaverne ikke hæfter med mere end deres indskud. Dette er samme hæftelse som i dag.

Sammen med omlægningen bemyndiges bestyrelsen til at benytte den årlige besparelse, omlægningen i 2018 frembragte på ca. 350.000 kr.

En andelshaver spurgte, hvad bestyrelsen fik bemyndigelse til at bruge de ca. 350.000 kr. sparet midler fra tidligere år til. Hertil svarede bestyrelsen, at beløbet skal bruges til at betale omkostninger i forbindelse med omlægningen, herunder økonomisk rådgivning og stiftelsesomkostninger forbundet med oprettelse af det nye lån.

Da der ikke var flere spørgsmål, satte dirigenten forsalget til afstemning.

Forslag F blev enstemmigt vedtaget.

Forslag G om servitut affaldsdepot, molokker og færdselsret hertil og Forslag H om servitut ledningsanlæg.

Forslag G og forslag H blev behandlet samlet.

Dirigenten forklarede, at det var ejerforeningens ønske, at andelsboligforeningen skulle blive gjort bekendt med de omtalte servitutter, og give bestyrelsen bemyndigelse til at underskrive servitutterne på næstkommende møde med ejerforeningen.

En andelshaver spurgte, hvilket matrikel nr., der tilhørte andelsboligforeningen. Hertil svarede formanden, at det var matr.nr. 633. Generalforsamlingen besluttede at vedlægge servitutterne tillige med tegninger i nærværende referat som bilag.

Forslag G og forslag H blev herefter enstemmigt vedtaget og bestyrelsen fik bemyndigelsen.

Dagsordenens punkt 6. Valg af bestyrelse

Bjarne Laursen blev enstemmigt genvalgt som formand for 2 år.

Per Ørvad og Hanne Petersen blev enstemmigt genvalgt som bestyrelsesmedlemmer for 2 år.

Aners Højbjerg blev enstemmigt genvalgt som suppleant for 1 år.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

<i>Navn</i>	<i>Adresse</i>	<i>Post</i>	<i>På valg</i>
Bjarne Laursen	Lyneborggade 19, 5.	Formand	2021
Marie Thun	Lyneborggade 13, 1. tv.	Bestyrelsesmedlem	2020
Per Ørvad	Lyneborggade 19, 3. tv.	Bestyrelsesmedlem	2021
Hanne Petersen	Lyneborggade 15, 5.	Bestyrelsesmedlem	2021
Mai-Britt Herringsted	Lyneborggade 19. 1. tv.	Bestyrelsesmedlem	2020
Anders Højbjerg	Lyneborggade 13, 2. th.	Suppleant	2020

Dagsordenens punkt 7. Eventuelt

Dirigenten gjorde opmærksom på, at alt kommunikation mellem administrator og andelsboligforeningen fremadrettet vil forgå gennem E-boks. Dette skyldes, at der tidligere har været problemet med andre kommunikationsveje.

- 1) Foreningens medlemmer opfordres derfor til at gå ind på administrators hjemmeside: www.swe.dk og vælge ”modtag post via E-boks”. Herefter følges guiden. Legitimation og personoplysninger bliver opbevaret på en krypteret database i overensstemmelse med lovgivningen.
- 2) I E-boks skal man ligeledes acceptere at modtage post fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

En andelshaver spurgte, om det var muligt at få flere affaldsspande i skralderummet. Hertil svarede bestyrelsen, at det var ejerforeningens ansvar, og opfordrede samtidig til, at man tog kontakt til ejerforeningen.

En andelshaver gjorde opmærksom på, at denne havde haft problemer med deres faldstammer.

En anden andelshaver havde haft samme problemer. Bestyrelsen lovede derfor at tage kontakt til VVS'eren.

En andelshaver gjorde opmærksom på, at der var mange uvedkommende i foreningens affaldsrum, og opfordrede samtidig til at andelshaverne sørgede for at lukke døren efter sig.

En andelshaver bemærkede, at opgangene trængte til maling. Hertil svarede bestyrelsen, at det er med i næste års vedligeholdelsesplan.

En andelshaver spurgte, om der kunne være fejl i varmeregnskabet, da denne mente han skulle betale for meget. Hertil svarede dirigenten, at man, jfr. vejledningen i varmeopgørelsen, skal sende en skriftlig indsigelse til varmeregnskabet, såfremt man mener der er fejl.

En andelshaver spurgte, om der var andre andelshavere, som havde bemærket nogle ubehagelige lugte fra emhættene. Hertil svarede bestyrelsen, at ventilationsanlægget var blevet gennemgået, og at det ikke er årsagen til problemet. Årsagen skyldes installation emhætter med selvstændig motor. Bestyrelsen påpegede: *Der må ikke installeres emhætter med selvstændig motor, men udelukkende emhætter der anvender foreningens ventilationsanlæg.*

En andelshaver spurgte om bestyrelsen havde undersøgt muligheden for at få opsat markiser. Hertil svarede bestyrelsen, at de havde været i kontakt med et firma, som kunne stå for projektet, men de ville have penge for at søge om myndighedsgodkendelse, og bestyrelsen havde derfor ikke foretaget sig yderligere i forhold til projektet.

En andelshaver spurgte, om skillevæggene mellem altanerne kunne blive udskiftet eller vedligeholdt, da standen på mange af dem var dårlig. Hertil svarede bestyrelsen, at de allerede har det med i vedligeholdelsesplanen, og der vil blive indhentet tilbud så snart foreningens økonomi kan rumme udgifterne forbundet hermed.

En andelshaver spurgte, om man kunne lukke gården, så uvedkommende ikke kunne komme ind. Hertil svarede bestyrelsen, at dette fortsat er i strid med lokalplanen.

En andelshaver gjorde opmærksom på, at gennemgangen i kælderen mod Oldenborggade ofte er åben, da dørene ikke lukkes ordentligt.

En andelshaver spurgte, om foreningen skulle få en hjertestarter i foreningen. Dette var der egentlig enighed omkring. Bestyrelsen opfordrede andelshaveren til selv at undersøge muligheden.

Bestyrelsen oplyste, at nyhedsbrevet sendes fra en særlig mail, som man ikke skal svare på, da mailkontoen ikke tjekkes. Henvendelse til bestyrelsen skal sendes til:

bestyrelsen@sadolinparken2.dk

Da der ikke var under punktet eventuelt, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede derefter generalforsamlingen kl. 20:50.

Underskrevet ved digital signatur af:

Som dirigent:
Lis Jørgensen

Bestyrelsen:
Bjame Laursen
Per Ørvad
Marie Thun
Mai-Britt Herringsted
Hanne Petersen

PEÑÑO

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."

Lis Janne Tandrup Jørgensen

Dirigent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-079967347908

IP: 89.186.xxx.xxx

2019-04-16 11:48:20Z

NEM ID 

Hanne Klein Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-413150426244

IP: 176.23.xxx.xxx

2019-04-16 11:55:50Z

NEM ID 

Per Oluf Ørvad

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-351788376642

IP: 152.115.xxx.xxx

2019-04-16 15:12:34Z

NEM ID 

Bjarne Kirkelund Laursen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-165673836466

IP: 152.115.xxx.xxx

2019-04-16 17:16:29Z

NEM ID 

Jonna Marie Thun

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-503458516664

IP: 152.115.xxx.xxx

2019-04-17 09:56:25Z

NEM ID 

Mai-Brit Herringsted Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-403015365774

IP: 152.115.xxx.xxx

2019-04-20 13:31:00Z

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>



Matr.nr. 4512 Sundbyøster, København
Adresse: Oldenborggade 10

Matr.nr. 4509 Sundbyøster, København
Adresse: Oldenborggade 7

Matr.nr. 633 Sundbyøster, København
Adresse: Lyneborggade 13

Anmelder:
Landinspektørkontoret
Ole Rømers Vej 3
3000 Helsingør
Tlf. 49220986

Servitut om affaldsdepot, molokker og færdselsret hertil

For at sikre en samlet løsning af affaldshåndtering for ejerne af matr. nr. 4509 og 4512 er det mellem ejerne af matr.nr. 633, 4509 og 4512, alle Sundbyøster, København aftalt og godkendt, at de til enhver tid værende ejere og brugere af matr.nr. 4509 og 4512 Sundbyøster, København har fælles brugsret til affaldsskur på matr.nr. 4509 Sundbyøster, København, og at de til enhver tid værende ejere og brugere af matr. nr. 4509 og 4512 Sundbyøster, København har fælles brugsret til molokker placeret på matr.nr. 633 Sundbyøster, København.

Af den årsag pålægges ejendommene, matr.nr. 633, 4509 og 4512 Sundbyøster, København hermed følgende servitutbestemmelser og brugsrettigheder:

1. Den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 4509 Sundbyøster, København er pligtig til at respektere, at den på vedlagte rids med skravering markerede bygning anvendes som fælles affaldsskur for de til enhver tid værende ejere af matr.nr. 4509 og 4512 Sundbyøster, København.
2. Den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 4509 Sundbyøster, København er pligtig til at opretholde fri og uhindret adgang hertil.
3. Den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 4509 og 4512 Sundbyøster, København forpligter sig til, at holde affaldsskuret og området omkring i ryddelig stand, og at arealerne udenfor skuret ikke må anvendes til oplag af forurenende materialer eller i øvrigt anvendes til formål, der kan påføre gener for de omboende.
4. Den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 633 Sundbyøster, København er forpligtet til at respektere placering af molokker på matr.nr. 633 Sundbyøster, København, samt at disse frit kan anvendes af ejere og brugere af matr.nr. 4509 og 4512 Sundbyøster, København.
5. Den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 633 Sundbyøster, København er pligtig til at opretholde fri og uhindret adgang til molokkeme omtalt i punkt 4.
6. Den fælles brugsret til affaldsskur og molokker er tidsubegrænset, dog således at de til enhver tid værende ejere af matr.nr. 633, 4509 og 4512 Sundbyøster, København kan opsige aftalen om eksklusiv brugsret med 30 års forudgående varsel, jfr. udstykningslovens § 16.

Opsiges brugsrettigheden, forpligter den opsigende part sig til at indrette et alternativ til affaldsskur eller molokker, hvis placering og udformning kan godkendes af Københavns Kommune.

7. Måtte de til enhver tid værende ejere af matr.nr. 633, 4509 og 4512 Sundbyøster, København komme i uenighed om forvaltningen af disse servitutbestemmelser, kan hver af parterne fortrinsvist forlange uenigheden løst og afgjort ved gennemførelse af en konfliktmægling (mediation). Såfremt denne mægling ikke fører til forlig, kan hver af parterne forlange sagen afgjort efter regler fastsat af offentlig myndighed eller afgjort ved de danske domstole

Påtaleberettiget er de til enhver tid værende ejere af matr.nr. 633, 4509 og 4512 Sundbyøster, København og Københavns Kommune.

Med hensyn til forud på ejendommen tinglyste servitutter og panthæftelser henvises til tingbogens udvisende.

Som ejer af matr.nr. 4509 og 4512 Sundbyøster, København

Dato	Sadolin Have ApS CVR.nr.:
------	------------------------------

Som ejer af matr.nr. 633 Sundbyøster, København

Dato	E/F Sadolinparken CVR.nr.:
------	-------------------------------

Servituten skal ikke påtegnes i henhold til § 42 i lov om planlægning, idet forhold omkring brugs- og færdselsrettigheder ikke kan reguleres i en lokalplan (jf §15. stk. 2). Københavns Kommune skal dog godkende servituten som påtaleberettiget.



Matr.nr. 633 Sundbyøster, København
Adresse: Lyneborggade 13

Anmelder:
Landinspektørkontoret
Ole Rømers Vej 3
3000 Helsingør
Tlf. 49220986

Servitut om ledningsanlæg

I anledning af etablering af nyt ledningsanlæg pålægges ejendommen, matr.nr. 633 Sundbyøster, København følgende servitutbestemmelser:

1. De til enhver tid værende ejere af ejendommen er pligtige til at tåle tilstedeværelsen af ledningsanlæg som vist på vedlagte rids.
2. Anlæggene skal henligge uforstyrret og der må indenfor de på vedlagte rids viste tracéer ikke foretages bebyggelse, afgravninger eller andet, der kan hindre ledningernes beståen eller adgangen til dem.
3. Der skal gives de til enhver tid berettigede adgang til at foretage eftersyn og reparationsarbejder på ledningen og grundejeren eller brugere af ejendommen må - uden at modtage vederlag herfor - tåle de ulemper, der kan være forbundet med fremtidige eftersyns- eller reparationsarbejder.

Det ulovbestemte gæsteprincip for ledninger i private arealer er ikke gældende, og Ledningsejeren kan ikke pålægges at fjerne eller flytte ledningerne, medmindre Ledningsejeren modtager fuld erstatning for sine udgifter og ulemper herved.

Påtaleberettiget er de til enhver tid værende ejere af matr.nr. 4509 og 4512 Sundbyøster, København og Københavns Kommune.

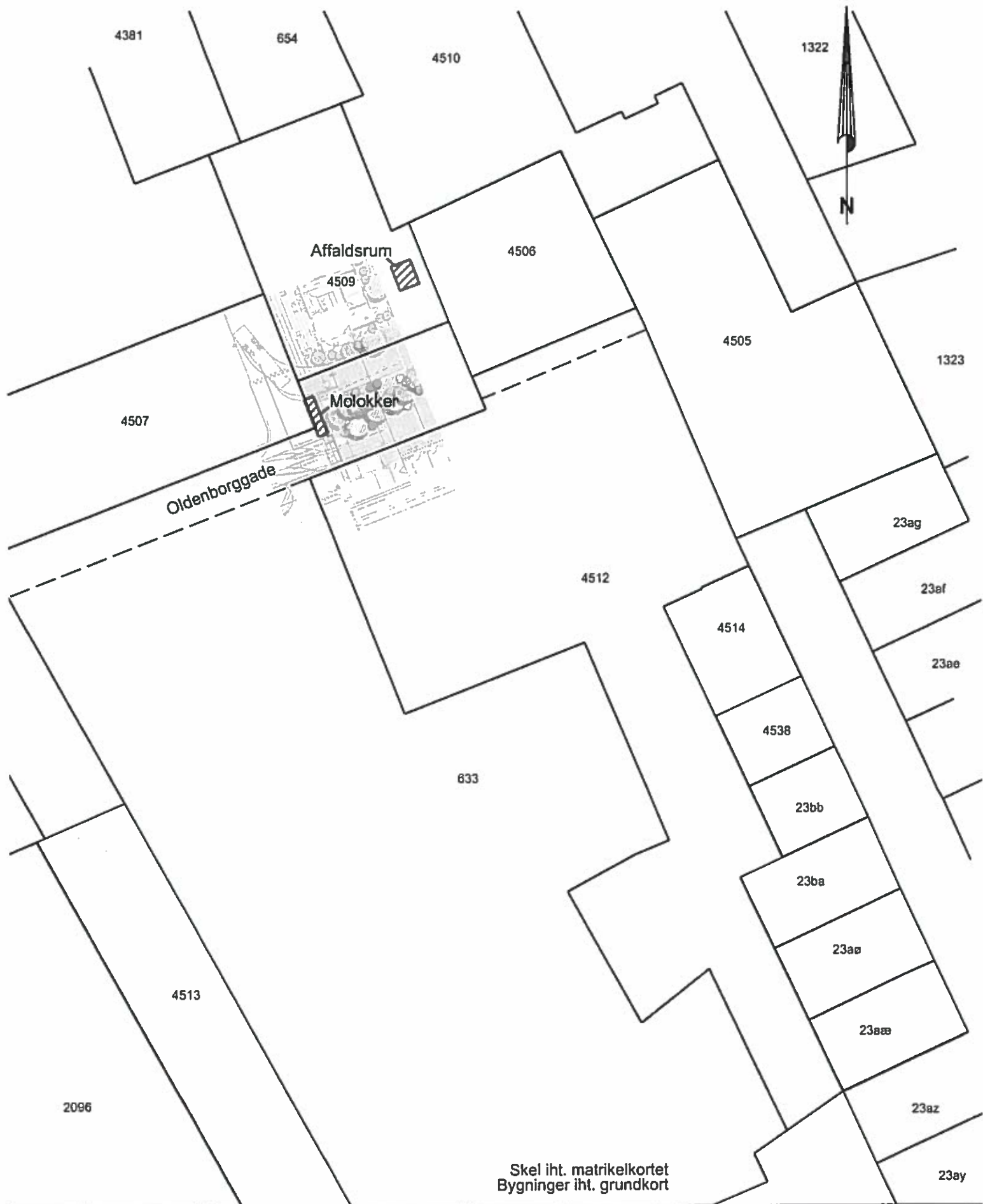
Med hensyn til forud på ejendommen tinglyste servitutter og panthæftelser henvises til tingbogens udvisende.

Som ejer af matr.nr. 633 Sundbyøster, København


Dato

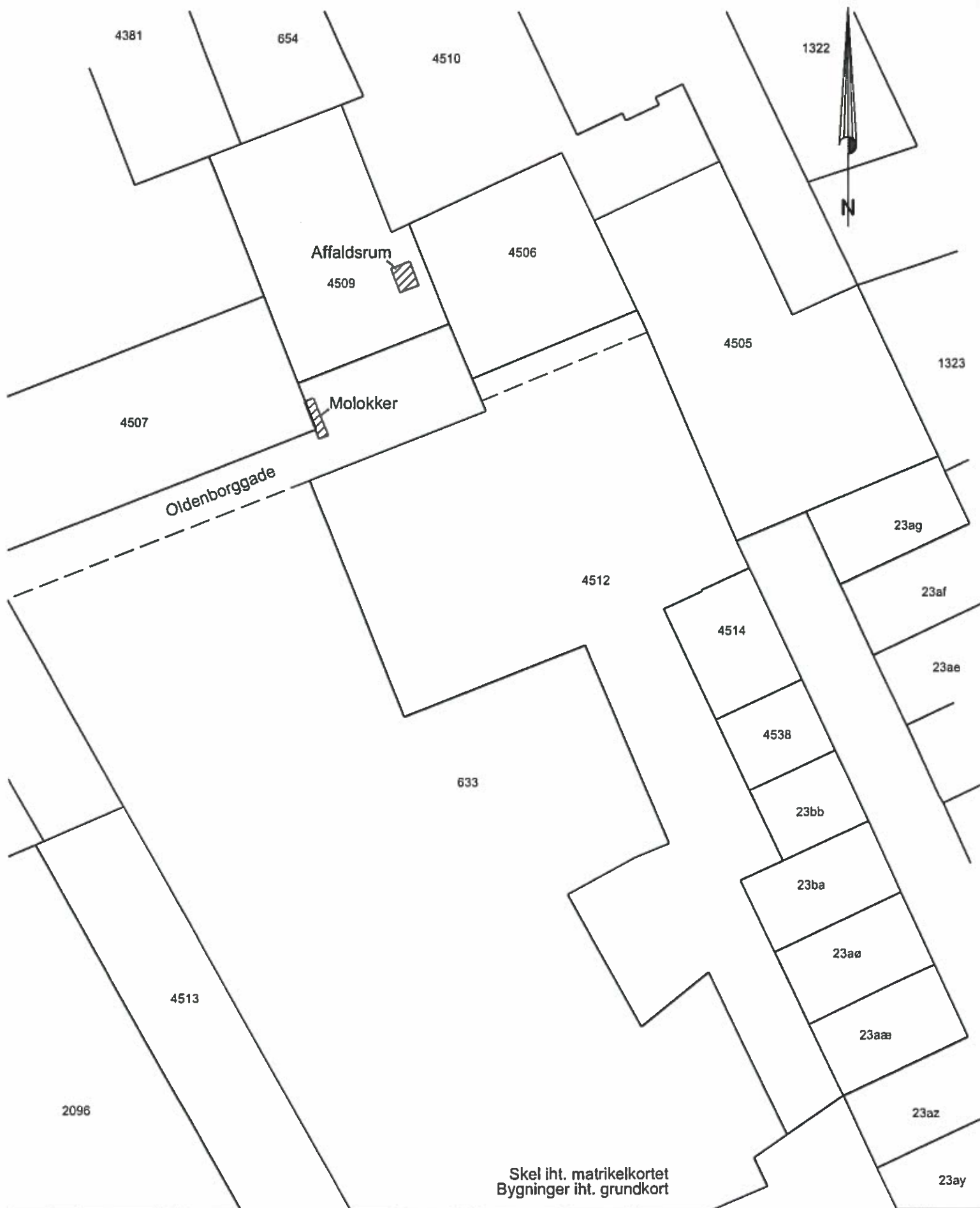
E/F Sadolinparken
CVR.nr.:

I henhold til § 42 i lov om planlægning meddeler København Byråd herved samtykke til tinglysning af ovenstående dokument, idet tilvejebringelse af lokalplan ikke er påkrævet.




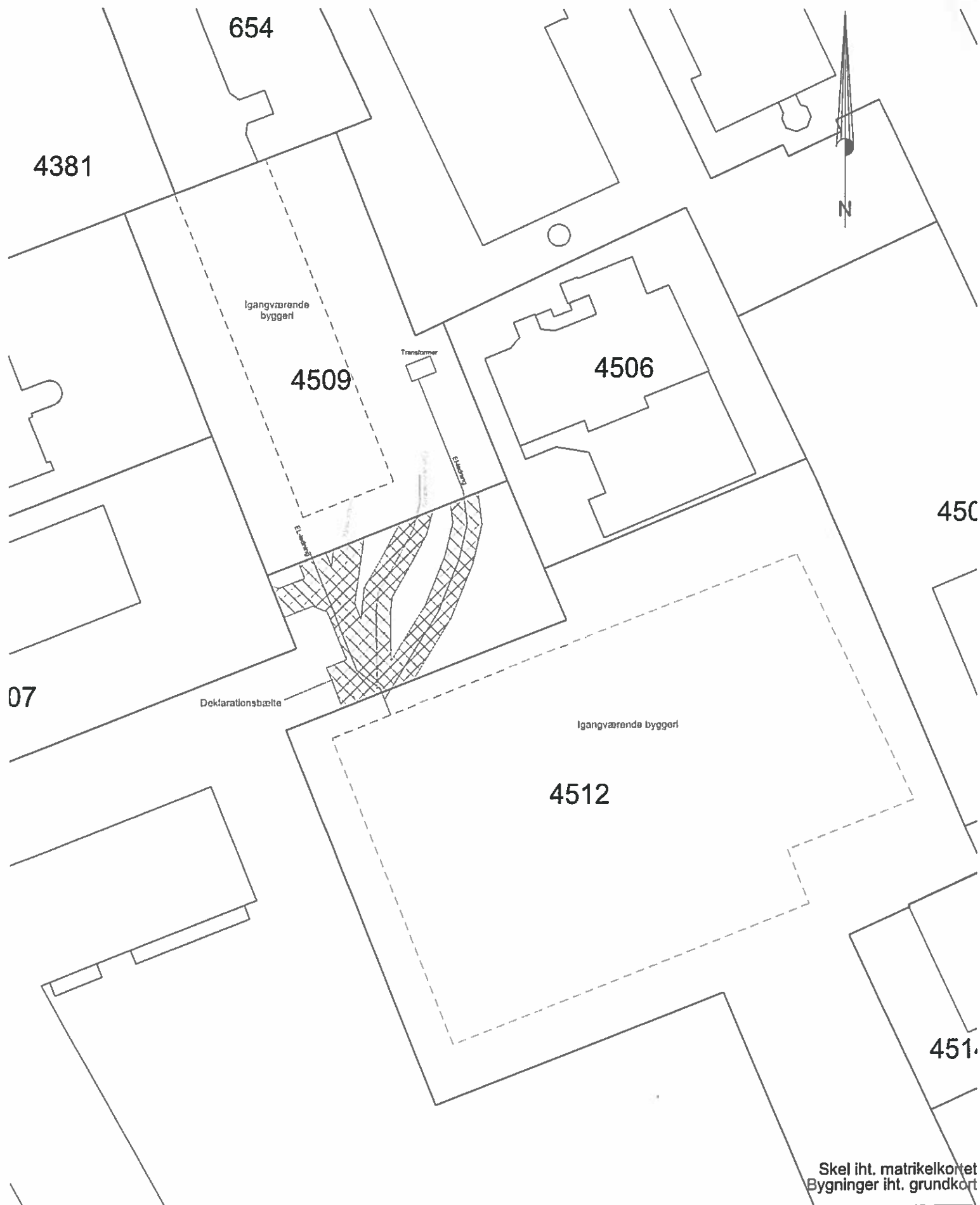
Skel iht. matrikelkortet
Bygninger iht. grundkort

Matr.nr. 633 4509 4512 Sundbyøster, København ☐	E-rids	
 <p> LANDINSPEKTØRKONTORET BAATRUP & THOMSEN A/S www.lspkon.dk OLE RØMERS VEJ 3 - 3000 HELSINGØR - 49 22 09 86 ALFAVEJ 4 - 3250 GILLELEJE - 48 47 09 86 </p>	MÅLFORHOLD : 1 : 800	
	KOTESYSTEM : -	DATO : 25. marts 2018
	SIGN. kb	JOURNAL NR. : 2017357




Skel iht. matrikelkortet
Bygninger iht. grundkort

Matr.nr. 633 4509 4512 Sundbyøster, København ☐	E-rids	
 LANDINSPEKTØRKONTORET BAATRUP & THOMSEN A/S www.lspkon.dk OLE RØMERS VEJ 3 - 3000 HELSINGØR - 49 22 09 86 ALFAVEJ 4 - 3250 GILLELEJE - 48 47 09 86	MÅLFORHOLD : 1 : 800	
	KOTESYSTEM : -	DATO : 25. marts 2018
	SIGN. kb	JOURNAL NR. : 2017357



Skel iht. matrikelkortet
Bygninger iht. grundkort

Matr.nr. 633 Sundbyøster, København	E-rids	
 <p> LANDINSPEKTØRKONTORET BAATRUP & THOMSEN A/S www.lspkon.dk OLE RØMERS VEJ 3 - 3000 HELSINGØR - 49 22 09 86 ALFAVEJ 4 - 3250 GILLELEJE - 48 47 09 86 </p>	MÅLFORHOLD : 1 : 500	
	KOTESYSTEM :	DATO : 25. mar. 2019
	SIGN. SJ	JOURNAL NR. : 2017357



I henhold til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 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

Ejendommens vurderingsprincip og værdi				
F1	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input 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.				

	Kr.	Gns. Kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	172.265.000,00	29.114,00
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.			
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.000.000,00	1.690,00
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-m ² pr. år	
H1	Boligafgift	956,00
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		Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	11.370,00
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	16.079,00
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	27.449,00
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/reovering	
	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.		

Friværdi		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	44,00
(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.		