

Referat af ordinær generalforsamling

År 2023, den 30. marts kl. 19.00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Sadolinparken II i Kvarterhuset, Jemtelandsgade, 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: Bestyrelsen foreslår egenbetaling af nye fjernaflæste koldt- og varmvandsmålere og fjernaflæste energimålere inkl. montering i samtlige andelsboliger.
6. Valg af bestyrelse.
7. Eventuelt

Der var 31 ud 58 andelshavere repræsenteret, heraf 5 ved fuldmagt. Til stede var desuden Lis Jørgensen 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 referent. Hvilket generalforsamlingen bifaldt. Dirigenten takkede for valget og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt ved indkaldelse udsendt elektronisk den 14. marts 2023, samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig på alle punkter, da samtlige forslag kan vedtages ved simpelt flertal.

Endvidere var der modtaget 2 indkomne forslag, der bliver behandlet under dagsordenens punkt 5.

Dagsordenens punkt 2. Bestyrelsens beretning

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

Bestyrelsens beretning 2022

Året 2022 var slut på Corona tid. Vi har stadig haft håndværkere, 10 uger med terrasse udskift, det er lang tid med håndværkere ind og ud af sin bolig og samtidig blev endnu en fejl opdaget.

Kvadratmeter målet på terrasserne i forhold til tegningerne var skævt, der manglede 29 kvm.,

så der kom en ekstra regning på kr. 70.000,00. Der har også været de sædvanlige håndværkere til reparation af diverse arbejder som, ventilation – nedløbsrør – ny belysning og en masse reparationer af elevatorerne. Vi har brugt over kr. 107.000,00 kun på reparation plus kr. 40.000,00 i faste omkostninger, det er meget, så pas på med, hvad I udsætter vores elevatorer for og følg f.eks. ikke råd om at skubbe døren op. Iflg. håndværkerne er flere af reparationerne direkte forkert brug af elevatorerne.

Vores regnskab er godt, vi har en soliditetsgrad på 69% og på 8. år fastholder vi samme boligafgift, samtidig med der sker en meget stor stigning i andelsværdien. Vi fastholder vores valuarvurdering fra 2019 og den lille stigning i 2022 valuarvurderingen henlægges til reserven. Den store stigning i andelsværdien skyldes vores kreditforeningslån, der er et stort kursfald på vores lån på 0,5%, som giver en stor gevinst. Men vi skal passe på, det kan gå den anden vej og hertil har vi en stor reserve til fastholdelse af andelsværdien. Vær dog opmærksom på at det er en max pris og det er en køber, der skal betale og nok også godkendes af købers bank.

Bestyrelsen arbejder loyalt for andelsboligforeningen og der genopstilles af de bestyrelsesmedlemmer der er på valg med undtagelse af Hanne Petersen, der har planer om at fraflytte foreningen.

I Grundejerforeningen har der været normalt arbejde, med den undtagelse hvor vi ville have stopforbud i Oldenborggade ved de gule striber. Det har udløst en længere korrespondance med Kommunen, som ikke kunne finde tilladelse til opsætning af de forbuds skilte, vi har og ved efterfølgende syn fra Politiet blev det konstateret at alle skilte sat op af Sadolinhave ikke er godkendt, så her er noget arbejde til grundejerforeningen.

I ejerforeningen, Andelsforeningen og husforening Syd har der været normalt arbejde. Nogle pumper er skiftet og der er kommet krav om nye vand og afløselige varme målere som vil blive installeret i 2023, og som vi i A/B Sadolinparken II selv skal betale.

Velkomst til de nye andelshavere.

Ann L. Thybo – Oskar V. Gislason	01.11.2022	Oldenborggade 2, 3. tv.
David T. W. Bentzen	15.09.2022	Lyneborggade 13, 2. th.
Jonas R. Bjørndal – Alberte B. Ansersen	01.02.2023	Oldenborggade 2, 2. tv.

Generalforsamlingen kommenterede kort bestyrelsen beretning.

Beretningen blev taget til efterretning.

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

Dirigenten oplyste, at der i regnskabets nøgleoplysninger var en væsentligt fejl. Ejendommen blev opført i 2006 og andelsboligforeningen blev stiftet i 2006. Administrationen retter henvendelse til foreningens revisor for rettelsen.

Dirigenten gennemgik derefter årsregnskabet 2022. Regnskabet var med blank revisor

påtegning, og resultatopgørelsen udviste et overskud på kr. 2.162.879,00 hvoraf foreningen afdrag på gæld til kreditinstitutter på kr. 2.953.477,00 fratrækkes. Det likvide underskud tages af foreningens likvide beholdning.

Bestyrelsen havde indstillet til at fastholde valuarvurderingen fra før 1. juli 2020 og pga. foreningens driftsoverskud og kursregulering udviste andelsværdien en stigning til kr. 4,1828 pr. andelsfordelingstal.

Efter besvarelse af enkelte spørgsmål til regnskabet satte dirigenten årsregnskabet 2022 med en andelsværdi på kr. 4.1828 pr. andelsfordelingstal til afstemning.

Årsregnskabet 2022 samt andelsværdi pr. andelsfordelingstal kr. 4,1828 blev enstemmigt godkendt.

Dirigenten gennemgik Centrale økonomiske nøgleoplysninger, der jfr. lovgivningen er vedhæftet dette referat.

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

Dirigenten gennemgik kort drifts- og likviditetsbudget 2023

Med uændret boligafgift forventes der indtægter for kr. 5.816.967,00. de forventelige udgifter inkl. forventet Index-stigning forventes udgifterne for 2023 at blive på kr. 1.829.210,00, hvilket giver et forventet resultat på kr. 3.987.758,00.

Andelsboligforeningens årlige afdrag på kr. 2.972.020,00 fratrukket overskuddet giver et forventet likviditets resultat i 2023 på kr. 90.818,00.

Drifts- og likviditetsbudget 2023 blev enstemmigt godkendt.

Dagsordenens punkt 5. Forslag

Dirigenten oplyste at der efter udsendelsen af indkaldelsen var indkomne 3 forslag, der alle var eftersendt til andelshaverne.

Forslag til ændring af husordenen fremsendt af Morten Olsen behandles som forslag B1.

Forslag til ændring af husordenen fremsendt af bestyrelsen behandles som forslag B2.

Forslag vedr. etablering af ladestandere fremsendt af Oskar V. Gislason og Jeanett Thiesen behandles som forslag C.

Forslag A: Bestyrelsen foreslår egenbetaling af nye fjernaflæste koldt- og varmvandsmålere og fjernaflæste energimålere inkl. montering i samtlige andelsboliger

I overbygningen, der står for vand- og varmforsyningen, har man vedtaget at indhente tilbud på montering af vand- og varmemålere jfr. lovgivningens retningslinjer herom.

Det indhentede tilbud indeholder flg.:

- Koldt vand- og varmt vandsmålere
- Energimålere
- Techem Portalen
- TSS – Techem Smart System
- Techem Beboer App
- Udarbejdelse af fordelingsregnskab.

Bestyrelsen for andelsboligforeningen A/B Sadolinparken II foreslår at udgiften pr. andelsbolig i alt kr. 1.922,50 betales af hver enkelt andelshaver, således at beløbet opkræves sammen med boligafgiften med kr. 240,25 pr. måned i 8 måneder fra 1. maj 2023 til og med 1. december 2023.

Generalforsamlingen drøftede om det var andelsboligforeningen eller de enkelte andelshavere, der skulle betale for udskiftningen. Da beboerne i overbygningen selv skulle betale for udskiftningen af målerne, mente bestyrelsen at andelshaverne ligeledes selv skulle betale.

Forslag A blev enstemmigt vedtaget.

Efterfølgende har overbygningen midlertidigt skrinlagt udskiftning af målerne, og derfor har bestyrelsen besluttet at den ekstraordinære opkrævning først opkræves, når målerne udskiftes.

Forslag B1: Ændring af husordenen venteliste fremsendt af Morten Olsen

Forslag om opdatering af retningslinjerne for opslag ved internt salg af andelslejlighed jf. SP2 Husorden af 14. april 2011, pkt. 34 (venteliste), så det omfatter et digitalt opslag.

Retningslinjerne der vedrører internt opslag ved salg af andelslejlighed lyder: "Når en lejlighed ønskes solgt, opslås denne i alle opgange i 14 dage med afsat tid til besigtigelse".

Forslagsstillerne finder opslagsmetoden for sårbar. Opslag kan nemt overses, opslag kan fjernes, beboere kan være bortrejst i opslagsperioden mv. For at sikre at informationer om salgsopslag er tilgængelige for alle beboere, bør kravet om opslag udvides til at omfatte et digitalt opslag. Retningslinjerne for opslag ved internt salg foreslås derfor opdateret med følgende formulering eller tilsvarende, der kan endeligt fastsættes på generalforsamlingen den 30. marts 2023:

"Når en lejlighed ønskes solgt, opslås denne på opslagstavlerne i alle opgange i 14 dage med afsat tid til besigtigelse. Sælger fremsender endvidere opslaget til bestyrelsen, der videreformidler opslaget til andelshavernes e-mails. Bestyrelsen kan ikke ansvarliggøres for

salget”.

Annoncering gennem flere kanaler vil sikre, at information om salg er tilgængeligt for alle beboere, og foreningen vil dermed efterleve andelshavernes forsteret i forbindelse med salg.

Da forslagsstiller Morten Olsen ikke var fremmødt til den ordinære generalforsamling, bortfaldt forslag B1.

Forslag B2: Ændringsforslag til forslag B1 - fremsendt af bestyrelsen

Andelsboligforeningen har udelukkende en intern venteliste, der administreres på følgende måde:

Når en lejlighed ønskes solgt, opslås denne i alle opgange i 14 dage med en afsat tid til besigtigelse. Endvidere skal sælger anmode bestyrelsen om at videreformidle opslaget til de andelshavere, der har en e-mail. Denne foranstaltning er ikke omfattet af 14-dages fristen og er ikke ansvarspådragende for bestyrelsen.

Er man interesseret i at købe den pågældende lejlighed henvender man sig til andelsboligforenings administrator.

Lejligheden vil blive tilbudt den af de interesserede som har længst anciennitet i nuværende bolig. Er der flere med samme anciennitet trækkes der lod.

Er der ingen internt som ønsker at købe lejligheden giver administrator sælger besked herom og sælger kan derefter frit sælge til hvem han vil.

Man kan dog altid sælge til familie i lige op-eller nedgående linje (dvs. born eller forældre) uden at lejligheden skal tilbydes internt.

Bestyrelsesmedlem Per Ørvad begrundede kort baggrunden for ændringsforslaget.

Forslag B2 blev enstemmigt vedtaget.

Andelsboligforeningens husorden tilrettes.

Forslag C: Etablering af ladestandere fremsendt af Oskar V. Gislason og Jeanett Thiesen

Forslag C er vedhæftet dette referat.

Forslagsstillerne gennemgik forslag C for generalforsamlingen, hvorefter generalforsamlingen stillede spørgsmål.

Efter en længere debat var der enighed om, at fremtiden er at andelsboligforeningen skal kunne tilbyde ladestandere til den kommende El-bils park, men at generalforsamlingen ikke kunne stemme om forslag C i nuværende version.

Flg. punkter skal først klarlægges og at der skal udarbejdes et budget over de merudgifter, som

foreningen kan forvente, der kommer i forbindelse med etableringen og vedligeholdelse af ladestanderne på andelsboligforeningens grund. Hertil oplyste administrator Lis Jørgensen, at Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S tager et ekstragebyr pr. afregning, hvis administrationen skal stå for opkrævningen/afregningen.

- Er kælderens godkendt til ladestanderne?
- Beskrivelse af brandsikkerheden.
- Dækker andelsboligforeningens ejendomsforsikring ved brand i El-biler?
- Udgiften til løbende vedligeholdelse – hvem skal betale den – andelsboligforeningen eller de enkelte brugere?
- Hvem står for afregningen og den løbende opkrævning?

Der arbejdes videre med forslag C.

Dagsordenens punkt 6. Valg af bestyrelse

Bestyrelsesformand Bjarne Laursen blev uden modkandidater genvalgt som formand for 2 år.

Bestyrelsesmedlem Per Ørvad blev uden modkandidater genvalgt som bestyrelsesmedlem for 2 år.

Bestyrelsesmedlem Hanne Petersen modtog ikke genvalg. Som nyt bestyrelsesmedlem blev Peter B. Jacobsen uden modkandidater valgt for 2 år.

Suppleant Julie Meyer Ingemansson blev uden modkandidater 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	2025
Marie Thun	Lyneborggade 13, 1. tv.	Bestyrelsesmedlem	2024
Per Ørvad	Lyneborggade 19, 3. tv.	Bestyrelsesmedlem	2025
Mai-Britt Herringsted	Lyneborggade 19, 1. tv.	Bestyrelsesmedlem	2024
Peter B. Jacobsen	Oldenborggade 4, st.	Bestyrelsesmedlem	2025
Julie Meyer Ingemansson	Oldenborggade 4, 3.	Suppleant	2024

Dagsordenens punkt 7. Eventuelt

Under eventuelt blev flg. punkter drøftet:

Generalforsamlingen efterspurgte ensartede lysstyrke i andelsboligforeningens lamper i kælderområdet.

Mai-Britt Herringsted, der er andelsboligforeningens repræsentant i Grundejerforeningen oplyste, at ideer til grundejerforeningen bedes gå gennem hende.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen.

Underskrevet ved digital signatur af:

Som dirigent:

Lis Jørgensen

Bestyrelsen:

Bjarne Laursen

Per Ørvad

Marie Thun

Mai-Britt Herringsted

Peter B. Jacobsen

Forslag vedr etablering af ladestandere

Generalforsamling Sadolinparken 2 30.03.2023

Baggrund & Indhold

På sidste års generalforsamling blev det besluttet at undersøge nærmere behovet for ladestandere, priseksempler på opsætning og muligheder for hvor ladestandere kunne anbringes. Dette skete både på baggrund af forventet behov fra nogle beboere, samt en interesse i at fremtidssikre parkeringskælderen og de 130.000 DKK vi hvert år har i indtægt fra denne. I gennemsnit over 2022 var 45% af alle solgte biler elbil eller pluginhybrid, med en opadgående kurve der resulterede i at 63% af alle nyregistrerede biler i december 2022 var el eller pluginhybrid (Kilde: De danske bilimportører og finans.dk)

På baggrund af dette arbejde har vi nedenfor prøvet at sammenfatte input til generalforsamlingen på disse 3 områder;

- 1) Behov: Indsigt fra spørgeskemaundersøgelse i foreningen
- 2) Placering: Oplysning om mulighed for at sætte ladestandere på vejen/Input fra elektriker omkring vores eltavle
- 3) Finansiering: Overblik over forventede omkostninger samt muligheder for finansiering

Vi har prøvet at kort sammenfatte en hel del materiale og information, så vi uddyber naturligvis gerne på generalforsamlingen

Som resultat har vi til sidst et

- 4) Forslag om etablering af ladestandere, inkl finansieringsforslag og retningslinjer

1) Behov: Indsigt fra spørgeskemaundersøgelse i foreningen

For at få bedst mulig viden om behov og interesse oprettede vi et spørgeskema. Spørgeskemaet blev delt via bestyrelsen med email til alle beboere, vi postede det på facebook gruppen og for at få flest mulige svar, lagde vi en seddel i postkassen hos dem vi ikke havde hørt fra efter 2 uger.

Herunder en sammenfatning af svarene:

- **Antal svar:**
 - o Vi fik svar fra 39 andele – altså fra 67% af andelene
- **Er det en god ide;**
 - o 61,5% synes det er en god ide at vi som forening får mulighed for at oplade biler
 - o 13% er siger det kommer an på økonomien i det
 - o 20,5% er imod ideen
 - o 5% andet

- **Behovets størrelse;**
 - o 20,5% (8 andele) har allerede elbil eller forventer at få en indenfor 1-3 år. Yderligere 23,1% (9 andele) forventer/muligvis vil have elbil på ukendt eller længere sigt
 - o Af de 8 der har elbil allerede eller forventer det indenfor 1-3 år;
 - 5 har parkeringsplads i kælderen
 - 1 vil selv lade fra deres lejlighed
 - 1 har ikke plads i kælderen men vil gerne
 - 1 har ikke plads i kælderen og anser det ikke som relevant
 - o Af de yderligere 9 der forventer at få/muligvis vil have elbil på længere sigt:
 - 4 har parkeringsplads i kælderen
 - 1 vil selv lade fra deres lejlighed
 - 1 har ikke plads i kælderen men vil gerne
 - 3 har ikke plads i kælderen og anser det ikke som relevant
- **Foretrukken løsning i forhold til placering**
 - o Ingen holdning/synes det en dårlig ide: 35,9%
 - o Personlig løsning ved parkeringspladserne: 38,5%
 - o En deleløsning hvor man flytter bilerne: 10,3%
 - o Kombination af deleløsning og personlig løsning: 12,8%
- **Åbne kommentarer:**
 - o 5 kommentarer (12,8%) der pointerer at økonomien er afgørende og brugerne skal finansiere løsningen
 - o 1 mener fælleskassen skal sikre at alle pladserne kan lade
 - o 1 nævner undersøgelsen er farvet (red; det beklager vi)

2) Placering: Oplysning om mulighed for at sætte ladestandere på vejen/Input fra elektriker omkring vores eltavle

Oldenborggade er klassificeret som 'privat fællesvej'. Det vil i korte træk sige at hvis vi vil sætte ladestandere op der skal vi søge om tilladelse hos Københavns kommune. Vi vil selv skulle stå for omkostningerne, men vi vil ikke kunne begrænse brugen til kun vores beboere. Kommunen vil også tage hensyn til pladsen på vejen etc. Derudover vil vi skulle søge som grundejerforening.

Af forskellige grunde foreslår vi derfor ikke at gå videre med denne løsning – for eksempel;

- Grundet vores historiske udfordringer med at kunne få grundejerne til at investere i forskellige tiltag
- At der vil være 'åbent' for alle områdets bilister
- Vi vil miste de parkeringspladser der også er stærkt behov for til 'alm' biler/gæster

Da vores parkeringskælder er fyldt og flertallet af dem der ønsker elbil/ladestandere har en parkeringsplads i dag, vil vi foreslå at gå videre med en løsning forbundet til folksparkeringspladser. På længere sigt vil det være værd at overveje når vi har en ledig plads om den kan bruges til en slags deleløsning, så også dem uden plads i kælderens kan få glæde af den.

3) Finansiering: Overblik over forventede omkostninger samt muligheder for finansiering

Vores forslag bliver derfor en løsning med ladestandere på de parkeringspladser i kælderens hvor beboerne har eller planlægger at anskaffe en elbil/plugin hybrid

Erfaringen viser at økonomi er det aspekt i dette projekt som kan være sværest at nå enighed om da her laver vi noget i fælleskab som kun gavner nogen af andelshaverne lige nu og her.

På den ene side vil det muligvis ikke være rimeligt at elbil brugerene betalte hele start omkostningerne fra dag et da de kan være forholdsvis store og elbil brugere ikke kommer til at eje installationerne. På den anden side vil det heller ikke være rimeligt at de andre andelshavere har udgifter for dette projekt hvor der tilbagebetales først det fulde beløb om flere år, derfor vil vi foreslå der skal også tilbagebetales en rente for at kompensere for dette udlæg.

Omkostningerne ved etableringen afhænger typisk af 3 ting;

- Strømforsyningen: om der er behov for at købe yderligere ampere til nuværende eltavle/kabelskab
- Installation og montering
- Typen af udstyr

Angående strømforsyning, så har vi forhørt os ved foreningens vante elektriker som også har erfaring på området: Som udgangspunkt kan vores nuværende setup godt trække vores ønskede ladestandere. Hvis der bliver behov for at tilkøbe ekstra ampere hos elnettet er et priseksempel for 2023 hvis der skal indkøbes 25 ampere, som er ca 2 ekstra ladeudtag kan det svare til 20.500 i etablering – Som sagt forventer vi, efter rådføring med elektrikerens, at det ikke er nødvendigt.

Installering og montering: Udgifter til montering og installering afhænger af hvor meget kabel der skal trækkes om det skal graves eller ej og om der skal installeres et nyt målerskab. Et forsigtigt estimat på hvad det vil koste i vores kælder at installere 4-6 ladestandere er 40.000-60.000 kr (afhænger af hvilke parkeringspladser det skal installeres på, så det kan vi ikke sige præcist endnu).

Typer af udstyr kan variere fra udbyder til udbyder. Hvis ladebokse kan monteres på væggen (foretrukken løsning af pladshensyn) koster de 6.500-12.500. Hvis man yderligere skal have en søjle de kan stå på koster det 2500-5500 oveni. Igen hvis vi tager udgangspunkt i 4-6 bokse, så vil det

samlede beløb ligge fra ligge så lavt som fra 26.000 DKK, men ud fra en mere gennemsnitsbetragtning nærmere 60.000-70.000 DKK

Finansieringsmuligheder: Hvis man ønsker at finansiering skal betales tilbage af brugerne så det på sigt bliver kostneutralt for foreningen (og den tilkendegivelse var der flere der havde i spørgeskemaet), så er der nogen gode forslag fra andre foreninger. Løsninger kan være et tilslutningsgebyr, (højere) leje for elbilsparkepladserne, et % tillæg til elprisen på brugernes strømforbrug – eller en kombination af disse. På den måde kan etableringsomkostningerne betales tilbage over tid – evt plus en rente for at opveje en evt rentegevinst som foreningen ville have haft hvis disse penge var blevet liggende i likvidbeholdningen. Grundet den finansielle sundhed i foreningen er vores forslag at dette gøres uden øgning af boligafgiften, men udlægget kommer fra egenkapitalen – med tilbagebetaling over tid af brugerne (flere detaljer nedenfor).

4) Forslag til diskussion og afstemning

Arbejdsgruppen foreslår at vi arbejder videre med at etablere ladestander i parkeringskælderen.

Baseret på spørgeskema-undersøgelsen har vi på 0-3 års sigt brug for 4-6 ladestander. Vi vil kunne afgøre endeligt antal baseret på yderligere input fra de interesserede andelshavere (se nedenfor).

Vi vil mødes med de interesserede andelshavere, så vi kan;

- Vurdere hvilke specifikke parkeringspladser vi skal indhente endeligt tilbud til i forhold til installationsomkostninger. Her kan vi også se på beliggenheden af folks parkeringspladser om vi har nogen muligheder for at bytte rundt så der evt er nogen med småt behov der kan dele stander osv.
- Tidslinje omkring bil-skift overvejelser så vi kan beslutte det rigtige antal ladestander at investere i og fra hvornår
- Sikre aktive brugere fra dag 1 til at økonomien går op

Vi vil bede om godkendelse til at bruge op til 150.000 DKK af egenkapitalen på installation og montering og udstyr, som tilbagebetales over 10 år ud fra nedenstående retningslinier og finansieringsforslag:

Oplæg til retningslinier og finansiering:

1. El installationer er foreningens eje herunder:
 - a. Træk af kabler
 - b. Installation af el udstyr (andet end ladestander)
 - c. Evt. Ekstra ampere på sigt hvis nødvendigt
 - d. Ladestander
2. Drift og vedligeholdelse af disse indgår i foreningens vanlige vedligehold

3. Elbil brugerne får fordel af installationer og vil kunne oplade til en langt mere fordelagtig kWh pris end ellers. Denne fordel/tjeneste skal de betale foreningen for i form af
 - a. Øget leje for faste elbil parkeringspladser vs ikke elbilspladser (forslag +200dk per måned) (vil genere tilbagebetaling på 12.000 DKK om året ved 5 pladser)
 - b. Et X procent tillæg til strømforbrug ved opladning. (F.eks. 5% Skal regnes efter for når vi har det endelige setup, for at åbne den tilbagebetalingstid vi ønsker)
4. Denne betaling skal fastlægges med henblik på
 - a. at foreningen får tilbagebetalt sin investering for etablering af ladestander på 5-10 års løbetid
 - b. dække forventede drift og vedligeholdelseskostninger
 - c. samt betale foreningen en rente på 4%.

Over tid vil dette efter tilbagebetalingen kunne generere en indkomst for foreningen som kan bruge til at installere yderligere ladestander når/hvis behovet opstår.

Ramme for investeringen;

- Vi vil sikre at løsningen bliver så omkostningseffektiv som mulig i etableringsfasen, så vi evt kan holde os til et lavere startkapital behov og at sikre tilbagebetalingsperioden overholdes. 5-10 år er på grund af usikkerhed omkring start dato af behov fra brugerne – men skal være maksimal tid
- Vi vil også sikre en så vidt mulig skalerbar løsning så vi er klar til at udvide med flere pladser om 3+ år/når behovet opstår.
- Vi vil indhente 2 forskellige tilbud og forelægge bestyrelsen (og andre uvildige andelshavere der er interesserede i at være med til at validere) til godkendelse før vi laver den endelige investering.

Vi=Arbejdsgruppen som gerne optager flere medlemmer og de andelshavere som er interesserede i ladestander

Med venlig hilsen

Óskar V Gislason og Jeanett Thiesen

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	A/B Sadolinparken II
A2	Adresse	Oldenburgvej 2-4 og Lyneborggade 13-19, 2300 København S
A3	CVR-nr.	29289034

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	31/12/2022
--	------------

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
	○	○	○
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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.			

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

	Kr.	Gns. kr. pr m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	kr 200.091.000	kr 33.816
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.			
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	kr 35.990.000	kr 61.742
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 pr. år

H1	Boligafgift	kr 956
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	kr 17.259
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	kr 10.384
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	kr 27.643
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)	69
(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.”

Jonna Marie Thun

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 464e28d9-02a9-4bfe-a356-fd2ff1977f49

IP: 62.192.xxx.xxx

2023-05-16 13:06:28 UTC



Lis Janne Tandrup Jørgensen

Referent

Serienummer: ed563432-c5e2-4686-9308-0d78cc40e680

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-05-16 13:06:46 UTC



Peter Beyer Jacobsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6b347929-cc41-4f96-8a0d-95197fd5717c

IP: 62.192.xxx.xxx

2023-05-16 13:21:38 UTC



Per Oluf Ørvad

Bestyrelsesnæstformand

Serienummer: 557bd397-d0e3-440a-ae87-18f3b3d340bf

IP: 62.192.xxx.xxx

2023-05-16 14:26:17 UTC



Bjarne Kirkelund Laursen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 8cfc820d-025c-4b2a-ad83-227562667c9e

IP: 109.57.xxx.xxx

2023-05-16 16:46:19 UTC



Mai-Brit Herringsted Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6d25c84c-39f9-45e1-8d77-600cdf73b15

IP: 62.192.xxx.xxx

2023-05-16 17:20:06 UTC



Penneo dokumentnøgle: V1K4W-7CIAV-NAJ1W-BJ7C6-BUNXI-XYIJC

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>