

Referat af ordinær generalforsamling

År 2024, den 21. 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: Vedtægtsændringer af vedtægternes § 10 Forandringer
 - B: Vedtægtsændringer af vedtægternes § 20 Eksklusion
 - C: Tilføjelse til vedtægternes § 15 Fremgangsmåde
 - D: Ændringer af husordenens punkt kontakt til bestyrelsen
 - E: Solcelleanlæg (var rettidigt blevet eftersendt)
6. Valg af bestyrelse.
7. Eventuelt

Der var 29 ud 58 andelshavere repræsenteret, heraf 6 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 elektronisk indkaldelse udsendt den 4. marts 2024.

Af dagsordenens punkter krævede de 3 forslag til vedtægtsændringer at mindst 2/3 af samtlige andelshavere var mødt op, hvilket ikke var tilfælde. De 3 forslag kan derfor foreløbigt vedtages, såfremt mindst 2/3 af de fremmødte andelshavere stemmer for. De 3 forslag om vedtægtsændringer skal derefter på en efterfølgende generalforsamling forelægges på ny, hvor mindst 2/3 af de fremmødte skal stemme for forslagene, for at de kan blive endeligt vedtaget.

Generalforsamlingen var beslutningsdygtig på alle øvrige af dagsordenens punkter, da de blot kræver simpelt flertal.

Dagsordenens punkt 2. Bestyrelsens beretning

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

Bestyrelsens beretning 2023

Året 2023 har været lidt roligt med undtagelse af ind og udflytninger, 7 boliger har skiftet andelshaver. Vi har fået 4 nye og 3 er flyttet internt. Der har også været de sædvanlige håndværkere til reparation af div. arbejder som, ventilation-nedløbsrør-ny belysning og en masse reparationer af elevatorerne, vi har brugt over 85 000 kr. kun på reparation, plus 40 000 kr. i faste omkostninger, det er meget, så pas på hvad i udsætter vores elevatorer for. Ifølge håndværkerne er flere reparationer bruger fejl og når det opdages af hvem, bliver faktura sendt til skadevolder, der har været et tilfælde i året.

Vores regnskab er godt, vi har en soliditetsgrad der er god og på 9 år fastholder vi samme boligafgift, men andelsværdien er næsten uforandret. Vi fastholder vores valuarvurdering fra 2019 og den stigning der har været på obligations gælden i 2023 bliver taget fra den henlæggelse reserve vi har til fastholdelse af andelsværdien fra 2022.

Bestyrelsen arbejder loyalt for andelsforeningen og der genopstilles af de bestyrelses medlemmer der er på valg.

I Grundejerforeningen har der været normalt arbejde med undtagelse af vores skilte sag i Oldenborggade, som har været en lang historie, men nu skulle være godkendt. Så vær opmærksom på hvor der er p forbud, der holder meget tit biler som holder til en afgift.

Ejerforeningen, Adelsforeningen og husforening Syd, har været normalt arbejde, nogle pumper er også i år skiftet. Vi har fået en ret stor stigning i vores affalds betaling som i 2022 var 365 000kr og her i 2024 er prisen 509 000 kr. det er blevet dyrt at genbruge og smide ud. Vores fælles forsikring har der også været en stigning ca. 20 000 kr. Det gør vi skal indbetale et større bidrag fra 2023.

Velkomst til De nye Andelshavere.

Gabriela Cowland -Rasmussen – Jacob Cowland	01.11.2023	Oldenborggade 4 3.
Katrine D. Robak – Rasmus Robak	01.08.2023	Lyneborggade 15 st.th.
Christine S. Frederiksen – Elin M. Alvarsson	01.06.2023	Lyneborggade 17 2.th.
Heini Høgnason – Eva Drewsen	01.08.2023	Lyneborggade 19 4.th.

Generalforsamlingen drøftede de mange reparationer, der havde været på foreningens elevatorer.

Erfaringerne med de opstillede lade-standere i parkeringskælderen blev ligeledes drøftet.

Beretningen blev taget til efterretning.

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

Dirigenten gennemgik årsregnskabet 2023. Regnskabet var med blank revisor påtegning, og resultatopgørelsen udviste et overskud på kr. 3.157.343,00 hvoraf foreningens afdrag på gæld til kreditinstitutter på kr. 2.973.659,00 fratrækkes.

Bestyrelsen havde indstillet til fortsat fastholdelse af valuarvurderingen fra før 1. juli 2020 med en lille stigning af andelsværdien til kr. 4,2000 pr. andelsfordelingstal.

Efter besvarelse af enkelte spørgsmål til regnskabet satte dirigenten årsregnskabet 2023 med en andelsværdi på kr. 4.2000 pr. andelsfordelingstal til afstemning.

Årsregnskabet 2023 samt andelsværdi pr. andelsfordelingstal kr. 4,2000 blev enstemmigt godkendt.

Dirigenten gennemgik herefter 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 2024

Med uændret boligafgift forventes der indtægter for kr. 5.817.000,00 de forventelige udgifter inkl. forventet Index-stigning forventes at blive på kr. 1.923999,00, hvilket giver et forventet resultat på kr. 3.004.697,00. Fratrukket foreningens årlige afdrag på kr. 2.991.323,00 forventes der i 2024 et likviditetsresultat på kr. 13.375,00.

Drifts- og likviditetsbudget 2024 blev enstemmigt godkendt.

Dagsordenens punkt 5. Forslag

Forslag A: Vedtægtsændringer af vedtægternes § 10 Forbedringer

Nuværende ordlyd:

Forandringer

(10.1) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, med mindre forandringen er anmeldt skriftligt til bestyrelsen senest 3 uger inden den

bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse mod forandringen efter stk. 3, hvilket skal ske inden 2 uger efter anmeldelsen. Iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

(10.2) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, herunder altanen, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig, herunder virke ødelæggende på boligernes arkitektoniske udtryk, eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.

(10.3) Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

(10.4) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller anden tilladelse kræves efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

Foreslåede ordlyd

Forandringer

(10.1) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, medmindre forandringen er anmeldt skriftligt til bestyrelsen senest 3 uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse mod forandringen efter stk. 3, hvilket skal ske inden 2 uger efter anmeldelsen. Iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

(10.2) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, herunder altanen, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig, herunder virke ødelæggende på boligernes arkitektoniske udtryk, eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.

(10.3) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. (10.3)-(10.4) Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.

(10.4) Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

(10.5) Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte forandring vil stride mod stk. 10.3, 10.4. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

(10.6) Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.

(10.7) Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.

(10.8) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. (10.6). I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

(10.9) Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. (10.2) - (10.8), kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.

(10.10) En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

Dirigenten gennemgik og begrundede baggrunden for vedtægtsændringerne af vedtægternes § 10, og efter besvarelse af spørgsmål fra generalforsamlingen satte dirigenten forslag A til afstemning.

Forslag A blev foreløbigt enstemmigt vedtaget, og skal genfremsættes på en efterfølgende generalforsamling.

Forslag B: Vedtægtsændringer af vedtægternes § 20 Eksklusion

Nuværende ordlyd:

Eksklusion

(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 vedtægterne 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.

Foreslåede ordlyd:

Eksklusion

(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 vedtægterne 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.
- F) ***Såfremt en andelshaver foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § (10.9).***

(20.2) Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen i overensstemmelse med § 21, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

Dirigenten gennemgik og begrundede baggrunden for vedtægtsændringerne af vedtægternes § 120, der er en konsekvens af ændringen af vedtægternes § 10. Efter besvarelse af enkelte spørgsmål fra generalforsamlingen satte dirigenten forslag B til afstemning.

Forslag B blev foreløbigt enstemmigt vedtaget, og skal genfremsættes på en efterfølgende generalforsamling.

Forslag C: Tilføjelse til vedtægternes § 15 Fremgangsmåde

Nuværende ordlyd:

Fremgangsmåde

(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.

Foreslåede ordlyd:

Fremgangsmåde

(15.1) Sælger skal inden overdragelse igangsættes fremlægge erklæring fra en autoriseret VVS og en autoriseret el-installatør, begge anvist af bestyrelsen, om at lejlighedens VVS- og elinstallationer er synet og fundet i lovlig og brugbar stand. Såfremt der ved synet findes forhold der skal udbedres for at installationerne kan erklæres lovlige, skal disse forhold udbedres. Udgiften betales af den fraflyttende andelshaver (sælger).

(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.

(15.3) 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 tvangs salg 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. 3-5, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

Dirigenten gennemgik og begrundede baggrunden for vedtægtsændringerne af vedtægternes § 15, og efter besvarelse af spørgsmål fra generalforsamlingen satte dirigenten forslag C til afstemning.

Forslag C blev foreløbigt enstemmigt vedtaget, og skal genfremsættes på en efterfølgende generalforsamling.

Forslag D: Ændringer af husordenens punkt kontakt til bestyrelsen

Nuværende ordlyd:

Det henstilles til beboerne, at bestyrelsen kontaktes via postkassen i Lyneborggade 13 og kun i ganske særlige tilfælde og nødsituationer på telefon.

Forslåede ordlyd:

Det henstilles til beboerne, at bestyrelsen kontaktes via e-mail på bestyrelsen@sadolinparken2.dk SMS eller i den til enhver tid fungerende formands postkasse.

Forslag D blev uden yderligere kommentar enstemmigt vedtaget.

Forslag E: Bestyrelsens forslag til Solcelle anlæg i A/B Sadolinparken 2

Forslag solcelle anlæg.

Vi har et tilbud på anlæg der dækker ca. 30% af forbruget og vil være betalt tilbage på 7 år.

Det giver ca. 25.900 kwh. og der er et forbrug på ca 70.000 kwh.

Der er foretaget statiker beregning på at taget kan bære anlægget og de midler der tidligere er bevilget til start omkostninger på 50.000 kr. er brugt.

Der er behov for at bevilge 400.000 KR. til anlægget og et beløb på op til 50.000 kr. til papirarbejde m.m. og her vil vi gerne have hjælp fra andelshaverne med indsigt i dette arbejde, for at gøre beløbet så lille som muligt.

Omkostningen 450.000 kr. tages af vores kassebeholdning og vil kun blive iværksat hvis økonomien holder i projektet.

Bestyrelsen v. Formand Bjarne Laursen

Formand Bjarne Laursen begrundede og besvarede spørgsmål fra generalforsamlingen på bestyrelsens forslag til Solcelle anlæg i A/B Sadolinparken 2.

Efter en længere debat for og imod trak bestyrelsen forslag E og foreslog at der blev nedsat et udvalg, der sammen med bestyrelsen og tekniske rådgivere skulle arbejde videre med muligheder for etablering af Solceller i A/B Sadolinparken 2.

Udvalget består af:

Javier Patricio Corvalan Lagos
Oskar V. Gislason
Bjarni Pjetursson

Dagsordenens punkt 6. Valg af bestyrelse

Bestyrelsesmedlemmerne Marie Thun og Mai-Brit Herringsted blev uden modkandidater genvalgt som bestyrelsesmedlemmer 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	2026
Per Ørvad	Lyneborggade 19, 3. tv.	Bestyrelsesmedlem	2025
Mai-Britt Herringsted	Lyneborggade 19, 1. tv.	Bestyrelsesmedlem	2026
Peter B. Jacobsen	Oldenborggade 4, st.	Bestyrelsesmedlem	2025
Julie Meyer Ingemansson	Oldenborggade 4, 3.	Suppleant	2025

Dagsordenens punkt 7. Eventuelt

Under eventuelt blev flg. punkter drøftet:

Defekter ved altandøre eller andet, bedes andelshaverne sende en mail til bestyrelsensmailen.

De store udgifter, der i 2023 var blevet brugt på reparationer på foreningens elevatorer, blev også drøftet under eventuelt. Bl.a. om de mange brugerfejl kunne undgås, hvis der blev udarbejdet en elevatorvejledning, enkelte nævnte også at videoovervågning kunne være en mulighed. Bestyrelsen afventer og ser tiden an.

Sørg for at holde opgangsdørene lukkede, da der ofte er konstateret frostskafer på dørene pga. de holdes åbne i længere tid.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævede generalforsamlingen.

Underskrevet ved digital signatur af:

Som dirigent:

Lis Jørgensen

Bestyrelsen:

Bjarne Laursen

Per Ørvad

Marie Thun

Mai-Britt Herringsted

Peter B. Jacobsen

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.	31/12/2023
---	-------------------

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	○	○	○
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller c) Offentlig vurdering.			

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

	Kr.	Gns. kr. pr m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	kr 200.713.000	kr 33.921
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.			
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	kr 34.950.874	kr 5.907
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 17.330
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	kr 10.684
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	kr 28.014
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)	68
(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.”

Lis Janne Tandrup Jørgensen

Dirigent

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

IP: 185.157.xxx.xxx

2024-05-15 10:31:53 UTC



Mai-Brit Herringsted Nielsen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 152.115.xxx.xxx

2024-05-15 10:35:31 UTC



Per Oluf Ørvad

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sadolinparken II

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

IP: 62.192.xxx.xxx

2024-05-15 11:48:15 UTC



Bjarne Kirkelund Laursen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Sadolinparken II

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

IP: 62.192.xxx.xxx

2024-05-15 12:55:34 UTC



Peter Beyer Jacobsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sadolinparken II

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

IP: 62.192.xxx.xxx

2024-05-15 12:56:07 UTC



Jonna Marie Thun

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sadolinparken II

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

IP: 62.192.xxx.xxx

2024-05-15 14:46:47 UTC



Penneo dokumentnøgle: DQAK7-SYIXQ-XL8L8-ELQE1-8E8TT-EKVE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**