

Referat af ordinær generalforsamling

År 2025, den 25. marts kl. 19.00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Sadolinparken II i Kvarterhuset, Jemtelandsgade - Verdensrummet 1. sal, 2300 København S, med følgende

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
5. Forslag
 - A: Endelig vedtagelse af vedtægtsændringer af vedtægternes § 10 Forandringer
 - B: Endelig vedtagelse af vedtægtsændringer af vedtægternes § 20 Eksklusion
 - C: Endelig vedtagelse af vedtægternes § 15 Fremgangsmåde
 - D: Bestyrelsen foreslår ændring af husordenens punkt 28 Parkeringskælder
 - E1: Forslag til cykelparkering
 - E2: Forslag til biodiversitet i gården med blomster og buske
6. Valg af bestyrelse.
7. Eventuelt

Der var 30 ud 58 andelshavere repræsenteret, heraf fire ved fuldmagt. Til stede var desuden Lis Jørgensen og Linus Pettersson, begge 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 Linus Pettersson som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig. Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og varslet ved elektronisk indkaldelse udsendt den 10. marts 2025.

Dirigenten bemærkede, at en endelig vedtagelse af dagsordenens tre forslag til vedtægtsændringer krævede, at mindst 2/3 af de fremmødte andelshavere stemte for.

Generalforsamlingen var beslutningsdygtig på alle af dagsordenens punkter.

Dagsordenens punkt 2. Bestyrelsens beretning

Formanden fremlagde bestyrelsens beretning, der havde følgende ordlyd:

"Bestyrelsens beretning 2024

Året 2024 har været roligt på trods af mange henvendelser.

2 boliger har skiftet andelshaver.

Der har været de sædvanlige håndværkere til reparation af diverse arbejder som, ventilation - nedløbsrør - ny belysning - garageport og en del reparationer på elevatorerne, dog noget lavere i år, så andelshaverne har lært lidt om brug af elevatorer. En vandskade i nr. 13 som stadig genopstår i gulv/loft mellem 3/4 sal, som ikke er afsluttet endnu.

Mai-Brit H. Nielsen er udtrådt af bestyrelsen og suppleant Julie M. Ingemansson er indtrådt. Vi takker Mai-Brit for udført arbejde og velkommen i bestyrelsen til Julie. Peter Jacobsen har valgt ikke at genopstille og udtræder af bestyrelsen. Vi takker for veludført arbejde.

Vores regnskab er godt, vi har god soliditetsgrad og på 10. år fastholder vi samme boligafgift.

Andelsværdien er steget stort. Den stigning som valuaren har vurderet tillægges vores andelsværdi.

I budgettet for 2025 er der forøget omkostninger på forsikring - renovation - skatter og et brandsyn fra 2024 der desværre har afsløret flere fejl som lige nu er ved at blive udbedret. Der er afsat + 150.000 kr. Der er også en henstilling til andelshaverne fra brandsynet at alt hvad der står på trapper og afsatser skal fjernes.

I Grundejerforeningen har der været arbejdet som normalt. Her er Mai-Brit udtrådt og Marie Thun har afløst for Andelsforeningen.

I Ejerforeningen, Andelsforeningen og Husforening Syd, har været normalt arbejde. De stigninger der har været på forsikring - renovation - skatter samt reparation/vedligehold af varmesystemet gør der skal betales ekstra ind til foreningen. Vores del ca. 45000kr.

Velkommen til de nye andelshavere.

Amanda A. Scharling - Kåre T. Sørensen 15 4.tv.	1-12-2024	Lyneborggade
Jacob S. Johansen - Julie P. Rosendahl 17 4.th."	1-05-2024	Lyneborggade

Formanden fortalte, at det igangværende brandsyn var blevet mere omfattende og bekosteligt end forudset, hvorfor det formentlig ikke er tilstrækkeligt med de budgetterede kr. 150.000.

En andelshaver spurgte, om der ikke også skulle foretages brandsikring på teknikskaktene, som stadig står åbne og dermed ikke er brandsikrede. Dette ville bestyrelsen undersøge nærmere.

Dirigenten opfordrede andelshaverne til ikke at henstille effekter på trapper og afsatser af brandsikkerhedsmæssige årsager.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

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

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for 2024. Regnskabet var forsynet med en blank revisionspåtegning, og resultatopgørelsen udviste et overskud på kr. 3.225.880,00, hvoraf foreningens afdrag på gæld til realkreditinstitutter på kr. 2.993.978,00 fratrækkes.

Bestyrelsen indstillede til en stigning af andelsværdien fra kr. 4,2000 pr. andelsfordelingstal til kr. 4,4864 pr. andelsfordelingstal.

Da der ikke var nogen spørgsmål til regnskabet, satte dirigenten årsregnskabet for 2024 med en andelsværdi på kr. 4,4864 pr. andelsfordelingstal til afstemning.

Årsregnskabet for 2024 og andelsværdi pr. andelsfordelingstal på kr. 4,4864 blev enstemmigt godkendt.

Dirigenten gennemgik i henhold til lovgivningen herefter Centrale økonomiske nøgleoplysninger, der er vedhæftet nærværende referat.

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

Dirigenten gennemgik kort drifts- og likviditetsbudget for 2025, som det fremgår nedenfor:

A/B Sadolinparken 2

Budget 2025

	Budget 2025	Regnskab 2024	Budget 2024
Indtægter			
Boligafgift	5.656.000	5.656.368	5.656.000
Udlejning af p-pladser	136.000	135.600	136.000
Andre indtægter	25.000	37.929	25.000
Renteindtægter bank	0	6.410	0
Indtægter i alt	5.817.000	5.836.307	5.817.000
Andre driftsudgifter samt udvendig vedligeholdelse:			
Grundskyld mv	256.000	229.943	225.000
Elforbrug	180.000	165.071	200.000
Elevatortelefon	20.000	21.396	20.000
Elevator, lovpl. eftersyn/drift	100.000	85.142	110.000
Fællesbidrag til Ejerforeningen	520.000	462.120	460.000
Bidrag til grundejerforeningen Sadolin	160.000	157.863	160.000
Vicevært service	115.000	107.375	110.000
Trappevask, vinduespolering og snerydning	130.000	112.505	130.000
Udvendig vedligeholdelse	250.000	122.006	250.000
Opfølgning brandtilsyn	150.000	0	0
Administrationshonorar	146.000	142.097	142.000
Revision	34.000	33.000	32.000
Godtgørelse til bestyrelsen	20.000	18.800	20.000
Honorar valuar	24.000	26.550	25.000
Honorar rådgiver	0	16.250	0
Kontorartikler, porto, gebyrer og web adgang	20.000	17.249	20.000
Bestyrelsesmøder og GF	5.000	2.327	5.000
Øvrige administrationsomkostninger	11.000	6.380	15.000
Omkostninger i alt	2.141.000	1.726.074	1.924.000
Resultat før renter	3.676.000	4.110.233	3.893.000
Finansielle omkostninger			
Renteudgifter, Nordea Kredit	853.000	884.141	888.304
Renteudgifter kreditorer	0	212	0
Finansielle omkostninger, i alt	853.000	884.353	888.304
Årets resultat	2.823.000	3.225.880	3.004.696
Likviditet			
Afdrag Nordea Kredit	3.015.000	2.993.978	2.991.323
Likviditetsresultat	-192.000	231.902	13.373
Samlet indskud	24.415.000		
Månedlig boligafgift pr. indskudt 1.000 kr.	19,31		

Med en uændret boligafgift var der budgettet med indtægter for kr. 5.817.000,00. Der var budgetteret med omkostninger på i alt kr. 2.141.000,00. Dette gav et

forventet resultat før renter på kr. 3.676.000,00 og endeligt et årets resultat på kr. 2.823.000,00 efter finansielle omkostninger på kr. 853.000,00 var fratrullet. Fratrullet foreningens årlige afdrag på kr. 3.015.000,00 forventes der i 2025 et likviditetsresultat på kr. -192.000,00.

En andelshaver opfordrede administrator til fremover at forstørre budgettet, når det udsendes til andelshaverne, hvilket dirigenten tog til efterretning.

En andelshaver efterspurgte en opgørelse og beregning af foreningens grundskyld. Opkrævningen for 2024 er vedhæftet. Den endelige vurdering er endnu ikke udarbejdet. Først når den foreligger vil Andelsboligforeningen have mulighed for at klage, hvis man ønsker dette.

Herefter satte dirigenten budgettet for 2025 til afstemning.

Drifts- og likviditetsbudget 2025 blev enstemmigt godkendt.

Dagsordenens punkt 5. Forslag

Forslag A: Endelig vedtagelse af vedtægtsændringer af vedtægternes § 10 Forandringer

Dirigenten fremlagde kort forslaget, der havde følgende ordlyd:

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 forandrings 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 forandrings 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.

En andelshaver udtrykte sin bekymring for formuleringen af vedtægtsbestemmelsen.

Efter enkelte bemærkninger, satte dirigenten forslag A til afstemning.

Forslag A blev endeligt vedtaget med stor majoritet.

Forslag B: Endelig vedtagelse af vedtægtsændringer af vedtægternes § 20 Eksklusion

Dirigenten fremlagde kort forslaget, der havde følgende ordlyd:

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 satte herefter forslag B til afstemning.

Forslag B blev endeligt vedtaget med enstemmighed.

Forslag C: Endelig vedtagelse af vedtægternes § 15 Fremgangsmåde

Dirigenten fremlagde kort forslaget, der havde følgende ordlyd:

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 overtagelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overtagelsen 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.

(15.3) 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 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 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.

Flere andelshavere udtrykte, at det efter deres overbevisning er uretfærdigt, at man som fraflyttende andelshaver kan risikere at skulle hæfte for tidligere andelshaveres forsømmelser og fejl i forhold til el og VVS.

Flere andelshavere bemærkede, at man som fraflyttende andelshaver bør have ret til selv at vælge, hvilken VVS- eller elinstallatør man ønsker at benytte til at udbedre eventuelle ulovlige VVS- og elinstallationer. Det blev i den forbindelse aftalt på generalforsamlingen, at ordet "anvist" skulle erstattes af "godkendt" i vedtægtens § 15, stk. 1.

Herefter satte dirigenten forslag C til afstemning med førnævnte ændring.

Forslag C blev endeligt vedtaget med stor majoritet.

Forslag D: Bestyrelsen foreslår ændring af husordenens punkt 28 **Parkeringskælder**

Formanden fremlagde kort forslaget, der havde følgende ordlyd:

Nuværende ordlyd:

Der må ikke henstilles affald, private ejendele, cykler, knallerter, barnevogne og lignende i parkeringskælderen. Cykler i parkeringskælderen er kun tilladt, hvis de står på ens egen lejede parkeringsplads.

Der forefindes 20 p-pladser i parterren der kan lejes ved henvendelse til vores administrator eller andelsboligforeningens bestyrelse. Øvrige parkeringsmuligheder er de i området privat udlagte p-pladser, der kan lejes gennem Byggeselskabet Mogens de Linde, samt offentlig gade og vej underlagt Københavns Kommune parkeringsregler og lovgivning.

De udlejede parkeringspladser er private og man må derfor ikke "låne" en parkeringsplads uden forudgående aftale. Gæster må ikke anvende parkeringskælderen.

Forslåede ordlyd:

Der må ikke henstilles affald, private ejendele, cykler, knallerter, barnevogne og lignende i parkeringskælderen. Cykler i parkeringskælderen er kun tilladt, hvis de står på ens egen lejede parkeringsplads.

Der forefindes 20 p-pladser i **parkeringskælderen** der kan lejes ved henvendelse til vores administrator eller andelsboligforeningens bestyrelse. Øvrige parkeringsmuligheder er de i området privat udlagte p-pladser, der kan lejes gennem Byggeselskabet Mogens de Linde, samt offentlig gade og vej underlagt Københavns Kommune parkeringsregler og lovgivning.

Det er fra den 1. april 2025 og fremover kun tilladt at leje 1 P-plads pr. andelsbolig. (For dem der lejer flere P-pladser inden den 1. april 2025, må lejeforholdet fortsætte indtil lejemålet opsiges.)

De udlejede parkeringspladser er private og man må derfor ikke "låne" en parkeringsplads uden forudgående aftale. Gæster må ikke anvende parkeringskælderen.

En andelshaver spurgte, hvilke p-pladser der var omfattet af bestemmelsen. Hertil svarede bestyrelsen, at bestemmelsen omfatter alle typer p-pladser, bortset fra cykelparkeringspladserne.

Herefter satte dirigenten forslag D til afstemning.

Forslag D blev vedtaget med stor majoritet.

Forslag E1: Forslag til cykelparkering

Forslagsstiller fremlagde kort forslaget, der havde følgende ordlyd:

"Hvorfor skal kun bilerne kunne holde inde?"

Jeg ønsker mig et sted hvor jeg kan sætte min cykel i læ for regnen om natten og sikre den bedre mod tyveri. I harmoni med den grønne omstilling så kunne jeg godt tænke mig at vores andelsforening kunne give bedre vilkår for cykler. Lige som bilejerne har mulighed for at skrive sig op til en parkeringsplads så synes jeg at cykelejere bør have samme mulighed.

Jeg foreslår at vi maler parkeringsfelter til cykler op langs væggene i parkeringskælderen. Parkeringsfelterne kan så lejes ud til beboerne for en månedlig leje på 150-200 kr. Pengene kan gå til vores årlige arbejdsdag i gården. Jeg kan se at vores nabo, ejerforeningen, har cykler i kælderen så der bør være plads nok. Hvis vi laver felter og lejer dem ud efter liste, så kan vi begrænse antallet af cykler så biler og cykler kan leve side om side uden rod.

Finansiering: Næsten gratis.

Christine i Lyneborggade 17, 2 th. Tlf. 29916525.”

Flere andelshavere udtrykte deres bekymring for, at sådanne cykelparkeringspladser ville gøre det umuligt for bilejerne at tilgå deres p-pladser. Flere andelshavere foreslog i den forbindelse, at man kunne teste, om det kunne lade sig gøre, eller alternativt nedsætte en arbejdsgruppe, der kunne undersøge adgangen til at opføre et aflåst overdækket cykelskur.

Dirigenten opfordrede de andelshavere, der måtte være interesserede i at tage del i en sådan arbejdsgruppe, til at kontakte bestyrelsen. Her meldte bestyrelsesmedlem Julie Ingemansson sig til at virke som kontaktperson for denne arbejdsgruppe.

Forslag E1 blev herefter forkastet.

Forslag E2: Forslag til biodiversitet i gården med blomster og buske

Forslagsstiller fremlagde kort forslaget, der havde følgende ordlyd:

”Jeg ønsker mig at kunne sidde i gården ved nogle bænke og spise. Gerne i læ af nogle buske så man får nogle hyggekrege.

Jeg foreslår at vi spørger vores nabeforeninger i gården om de vil samarbejde om at plante nogle buske på plænerne. Det kan fx være rododendron. Desuden drømmer jeg om at plænerne ikke slås i de yderste 0,5-1 meter fra kanten. Så vi får nogle plæner der er omkranset af højt græs med blomster. (lige som kanterne ved Kløvermarken).

Derudover kunne vi måske placere nogle borde-bænke-sæt og en permanent grill.

Finansiering: Indtjeningen fra cykelparkeringen i kælderen.

Jeg præsenterer gerne mine forslag til generalforsamlingen. Forslagene er ikke

slået i sten. Men er ment som et oplæg til at finde en løsning.

Christine i Lyneborggade 17, 2 th. Tlf. 29916525.”

Flere andelshavere støttede op om forslaget, men bemærkede også at det krævede nærmere undersøgelser, blandt andet også ud fra kriminalpræventive hensyn. Derudover blev det nævnt, at man skal tage højde for forureningen af jorden, der vil gøre det vanskeligt for planter at gro.

Bestyrelsesmedlem Marie Thun fortalte, at hun ville tage forslaget med videre til Grundejerforeningen med henblik på at undersøge mulighederne for at realisere det.

Forslag E2 blev herefter forkastet.

Dagsordenens punkt 6. Valg af bestyrelse

Bestyrelsesmedlem Mai-Britt Herringsted havde valgt at trække sig fra bestyrelsesarbejdet. Suppleant Julie Meyer Ingemansson var derfor indtrådt til bestyrelsen og var på valg. Julie ønskede at modtage genvalg og blev genvalgt som bestyrelsesmedlem med applaus for en 1-årig periode.

Formand Bjarne Laursen var på valg og ønskede at modtage genvalg. Bjarne blev genvalgt som formand med applaus for en 2-årig periode.

Bestyrelsesmedlem Peter B. Jacobsen var på valg og ønskede ikke at modtage genvalg. Der kunne derfor vælges et nyt bestyrelsesmedlem for 2 år. Her stillede Jacob Cowland op og blev valgt som bestyrelsesmedlem med applaus for en 2-årig periode.

Bestyrelsesmedlem Per Ørvad var på valg og ønskede at modtage genvalg. Per blev genvalgt som bestyrelsesmedlem med applaus for en 2-årig periode.

I henhold til vedtægtens § 27, stk. 4 skulle der vælges 1 - 2 suppleanter. Her stillede Vicki Antosz op og blev valgt som suppleant med applaus for en 1-årig periode.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Navn	Adresse	Post	På valg
Bjarne Laursen	Lyneborggade 19, 5.	Formand	2027
Marie Thun	Lyneborggade 13, 1. tv.	Bestyrelsesmedlem	2026
Per Ørvad	Lyneborggade 19, 3. tv.	Bestyrelsesmedlem	2027
Julie Meyer			
Ingemansson	Oldenborggade 2, 5.	Bestyrelsesmedlem	2026
Jacob Cowland	Oldenborggade 4, 3.	Bestyrelsesmedlem	2027
Vicki Antosz	Lyneborggade 19, 3. th.	Suppleant	2026

Dagsordenens punkt 7. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende drøftet:

”Jeg har endnu et forslag der kan tages op på generalforsamlingen. Ved kælderens udgang mod gården under nummer 15, ligger der ofte tændte cigaretter der ligger og ryger som stinker kælderen til, samt mange skodder og skrald. Jeg har set at det er en ung herre boende i stueetagen der smider det ud af vinduet. Det er meget ulækkert at komme ned i kælderen en tidlig lørdag morgen hvor der er tilrøget. Kan vi indskærpe overfor beboere at det er forbudt at smide affald ud af vinduerne? I yderste tilfælde når der er en smule tørt kan der påsættes ild i busken hvilket er til fare for os alle.”

Dirigenten understregede over for forsamlingen, at det er strengt forbudt at smide affald ud ad vinduerne, og at dette skulle ophøre øjeblikkeligt.

En andelshaver spurgte, hvilke sanktionsmuligheder foreningen havde. Hertil svarede dirigenten, at administrationen kan udfærdige et påbud på baggrund af blandt andet vidneudsagn, såfremt den uacceptable opførsel ikke er blevet bragt til ophør. En andelshaver spurgte i den forbindelse, om naboerne ikke blot kunne banke på og konfrontere forældrene med forholdet, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Derudover blev følgende drøftet:

”Kan vi få sat afspærring op et par steder i vores gård for at forhindre hurtigkørende cyklister og knallerter? Det er især dem på elcykler, el ladcykler og knallerter der kører hurtigt igennem.

Det kan evt. være en som beboerne kan åbne og lukke når vi skal ind og ud med vores cykler, men ellers skal den være aflåst, ellers skal de blot placeres således man ikke kan køre hurtigt igennem, men skal stå af og trække ud mellem spærringen.

Grunden til jeg kommer med forslaget er at jeg har flere gange oplevet el cykler og knallerter der kommer kørende meget hurtigt igennem stierne uden at tage hensyn til gående eller til legende børn der færdes i området.”

Flere andelshavere støttede op om forslaget, der adresserede en væsentlig problemstilling, idet den hensynsløse er til fare for alle, der færdes i området.

Flere andelshavere foreslog alternativt, at man opsatte nogle fartbump på strækningen.

Bestyrelsesmedlem Marie Thun fortalte, at hun ville præsentere forslaget på næste møde i Grundejerforeningen med henblik på at finde en løsning hurtigst muligt.

En andelshaver roste bestyrelsen for deres gode arbejde, hvilket affødte en klapsalve blandt forsamlingen.

En andelshaver forhørte sig hos forsamlingen om, hvorvidt der var stemning for at få foretaget et samlet el-eftersyn af lejlighederne i foreningen, da dette formentlig ville gøre det væsentligt billigere for alle. Dette var der flere andelshavere, der bakkede op om.

En andelshaver opfordrede bestyrelsen til at forny dørenes slidte mærkesedler, hvilket bestyrelsen tog til efterretning.

Da der ikke var flere, der ønskede ordet, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 21:12.

Underskrevet ved digital signatur af:

Som dirigent:

Lis Jørgensen

Bestyrelsen:

Bjarne Laursen

Marie Thun

Per Ørvad

Julie Meyer Ingemansson

Jacob Cowland

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	Oldenborgvej 2-4 og Lyneborggade 13-19, 2300 København S
A3	CVR-nr.	29289034

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	31/12/2024
---	------------

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

Ejendommens vurderingsprincip og test:

	Anskaffelsesprisen ○	Valuarvurdering ○	Offentlig vurdering ○
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ☐	☒	☐

Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☒	☐

	Kr.	Gns. kr. pr m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	kr 206.443.000	kr 34.890
	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 18.512
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	kr 10.471
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	kr 28.983
	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?	☒	☐
	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.	

Opkrævning af grundskyld og dækningsafgift for 2024

Erhvervsejendomme og øvrige ejendomme*

(*almennyttige boliger, andelsboliger, boliger med 3-6 lejligheder m.v.)

Modtager

SVEN WESTERGAARDS EJENDOMSADMINISTR
Store Kongensgade 24 B

Beliggenhedskommune: **København**

BFE-nummer: **132795**

Kommune-ejendomsnr: **0101-856640**

Ejendommens beliggenhedsadresse:

Lyneborggade 013, KL 2300 København S

Beregningsdato: **27.10.2023**

Grundlag for beregning

Grundværdi	143.646.000,00 kr.
Skattepligtig grundværdi	114.916.800,00 kr.
Stigningsbegrænsningsværdi	224.695,80 kr.

Grundskyld

Grundskyld	5,100 ‰ af 114.916.800 kr.	586.075,68 kr.
Grundskyld i alt		586.075,68 kr.

Rate (rate periode)

Forfaldsdato

Sidste rettidige indbetalingsdato

Ratebeløb

1	01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024	02.04.2024	112.347,90 kr.
2	01.07.2024 - 31.12.2024	01.08.2024	01.08.2024	112.347,90 kr.

Ved for sen indbetaling påløber renter og evt. gebyr. Ved manglende indbetaling kan beløbet overgives til inddrivelse.

+71 < 000000292890340 +83059184 <

Opkrævningen er flyttet fra kommunen til staten

Grundskyld i alt kan variere fra opkrævet grundskyld (raterne), se forklaring i vedlagte beregningsbilag.

Find mere information om de nye ejendomsskatte regler fra 2024 og opkrævning over Skattekontoen i vedhæftede dokument.

Vurderingsstyrelsen behandler personoplysninger om dig

Læs mere på [Vurderingsportalen.dk/privatlivspolitik](https://vurderingsportalen.dk/privatlivspolitik)

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: 185.141.xxx.xxx

2025-04-01 14:01:38 UTC



Julie Meyer Ingemansson

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 96dba07e-7fc4-411c-a99c-892b0b79aa29

IP: 62.192.xxx.xxx

2025-04-01 15:45:36 UTC



Jacob Skov Cowland

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b17fd5e8-531c-413f-8ffc-f75a99092723

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-04-01 20:21:38 UTC



Jonna Marie Thun

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 62.192.xxx.xxx

2025-04-02 09:31:26 UTC



Per Oluf Ørvad

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 62.192.xxx.xxx

2025-04-03 14:07:03 UTC



Bjarne Kirkelund Laursen

Bestyrelsesformand

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

IP: 62.192.xxx.xxx

2025-04-03 14:17:01 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

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

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