

Andelsboligforeningen

"Ågade 136 m.fl."

Den 13. oktober 2020

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

GENERALFORSAMLINGEN AFHOLDES I HENHOLD TIL MYNDIGHEDERNES INSTRUKSER VERØRENDE COVID-19. DER OPFORDRES TIL AT DER SÅ VIDT MULIGT ALENE MØDER 1 PERSON PR. LEJLIGHED, OG AT DE FREMMØDTE HOLDER AFSTAND TIL HINANDEN. DER KAN EVENTUELT OGSÅ GØRES BRUG AF VEDHÆFTEDE FULDMAGT.

Andelsboligforeningen "Ågade 136 m.fl." indkalder herved til ordinær generalforsamling, der afholdes

Torsdag den 29. oktober 2020 kl. 18.00

i Sankt Johannes Gården, Blegdamsvej 1B, 2200 København N med følgende

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2019/20 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet. Forelæggelse af centrale nøgleoplysninger.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2020/21 til godkendelse.
5. Forslag.

Bestyrelsen stiller herunder følgende forslag:

- a. Forslag om fastfrysning af valuarvurdering af 8. juni 2020 fra Erik Jacobsen, valuar, ejendomsmægler MDE.
- b. Forslag om en ny § 24 a og tilføjelse til § 24, stk. 1 om digital kommunikation, jf. **bilag 1**. Såfremt dette forslag vedtages, kan man udfylde slippen, vedhæftet som side 8 til denne indkaldelse og aflevere til administrator på generalforsamlingen.
- c. Forslag om en tilføjelse til husordenens afsnit om altaner, jf. **bilag 2**.

For at øge sikkerheden omkring brugen af foreningens altaner foreslås det, at det ikke længere må være tilladt at ophænge eller montere genstande på altanrækværkets yderside. Det er i forvejen ikke tilladt at ophænge blomsterkasser eller lignende på altanrækværkets yderside.

6. Valg til bestyrelsen.

Der skal vælges 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år samt 1-3 bestyrelsessuppleanter for 1 år. Derudover skal der vælges 2 bestyrelsesmedlemmer for 1 år.

På valg er:

Bestyrelsesmedlemmerne Michael Lindberg og Ditte Petersen (sidstnævnte er dog allerede udtrådt af bestyrelsen). Michael Lindberg genopstiller ikke. Formand Christoffer Hatt Halken og bestyrelsesmedlem Caroline Krøis Marquardsen træder også ud af bestyrelsen.

7. Valg af interne revisorer.

Interne revisorer er Martin Østergaard Hansen og Gökhan Sentürk.

8. Eventuelt.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal afleveres skriftligt i ejendomskontorets postkasse senest den 21. oktober 2020.

Følgende retningslinjer gælder for forslag stillet af andelshavere:

- Forslag der forudsætter forbrug af andelsboligforeningens midler bedes være ledsaget af et estimat over omkostningerne forbundet med forslagens vedtagelse.
- I henhold til generalforsamlingsbeslutning på den ordinære generalforsamling d. 12. oktober 2011 skal andelshavere, der stiller forslag om udførelse af opgaver eller projekter, selv være indstillet på at tage del i arbejdet forbundet med forslagens udførelse.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

-- ✂ -----

F U L D M A G T

Undertegnede andelshaver i A/B Ågade 136 m.fl. giver hermed fuldmagt til:

Navn : _____

Lejl. nr./adresse : _____

der er (afkryds) ægtefælle, myndigt husstandsmedlem eller anden andelshaver, til at møde på mine vegne og afgive stemme på foreningens ordinære generalforsamling den 29. oktober 2020.

København den / 2020

Underskrift : _____

navn (blokbogstaver) : _____

Lejl.nr./adresse : _____

Det bemærkes, at hver andelshaver kun kan afgive én stemme i henhold til fuldmagt



Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

Danish Transport, Construction and Housing Authority

I henhold til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

A1	Navn	A/B Ågade 136 m.fl.
A2	Adresse	
A3	CVR-nr.	19243893

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1		Anskaffelses- prisen ○	Valuar- vurdering ○	Offentlig vurdering ○
	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.				

	Kr.	Gns. Kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	kr 302.500.000	kr 25.968
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.			
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	kr 35.389.333	kr 3.038
De generalforsamlingsbestemte reserver. Det kan f.eks. være opsparing til vedligeholdelse af ejendomme eller opsparing til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.			

	Boligafgift	Gns. kr. pr. andels-m² pr. år
H1	Boligafgift	kr 536
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 22.334
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	kr 2.135
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	kr 24.469
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)	89
(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.		

Bilag 1

I § 24 stk. 1 tilføjes som nyt 2. punktum:

"Såfremt andelshaveren har tilmeldt sig hos foreningen, jf. nærmere § 24a, kan indkaldelse med samme varsel sendes digitalt til andelshaveren".

Som ny § 24a foreslås:

§ 24a:

Stk. 1 Foreningen/bestyrelsen/ administrator kan fremsende alle meddelelser, brev og dokumenter, herunder indkaldelser til generalforsamling, forslag og opkrævninger digitalt via e-mail eller beboerwebben, såfremt andelshaveren har oplyst sin e-mailadresse, som angivet i stk. 2. Påkravs-, påbuds- og eksklusionsskrivelser skal dog altid tillige sendes med almindeligt og anbefalet brev.

Stk. 2 Alle andelshavere skal om muligt oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikationsadresse til administrator. En andelshaver har selv ansvaret for at underrette administrator om ændring i oplysningerne.

Stk. 3 Dokumenter m.v., som er sendt til den oplyste e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikationsadresse, skal anses for at være kommet frem til andelshaveren.

Stk. 4. Meddelelser og bilag til indkaldelse og bilag til andre dokumenter kan lægges på foreningens hjemmeside/anden tilsvarende fildeling. For så vidt angår bilag til indkaldelser og andre informationer af væsentlig karakter, kan dette materiale dog kun lægges på hjemmesiden/anden tilsvarende fildeling, hvis det er nævnt i indkaldelsen eller andelshaveren har fået oplysningen herom til den i stk. 2 nævnte e-mailadresse/kommunikationsadresse.

Stk. 5. Foreningen/bestyrelsen/administrator og andelshavere er, uanset stk. 1-4, berettiget til at give meddelelser m.v. med almindelig post eller ved omdeling af skriftligt materiale.

Forslag om nyt punkt i husordenens afsnit om altaner:

"Det er ikke tilladt at opsætte/hænge genstande på altanens yderside."



SKOVGAARD ALSIG
ADVOKATER

A/B Ågade 136 m.fl.

Jeg tilmelder mig herved digital kommunikation og ønsker indkaldelser, referater m.v. fremsendt til nedenstående mailadresse:

Navn: _____

Adresse: _____

Mailadresse: _____