

Referat fra ordinær generalforsamling den 24. april 2025

Torsdag den 24. april 2025 kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling på Istedgade 130-132 / Valdemarsgade 51-53 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt på Istedgade 132, kælderen.

Tilstede var 16 medlemmer, i alt 16 stemmer.

Foreningens administrator Gitte Illum bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Administrator Gitte Illum fra SJELDANI blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.
Dirigenten oplyste at forslag 2 og 3 vil blive behandlet under punkt 3

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Jeg vil gerne igen i år takke bestyrelsen for det gode samarbejde. Som formand er det en stor fornøjelse for mig at arbejde sammen med jer.

Perioden siden sidste generalforsamling startede med et møde den 2. maj med Morten Bang fra Bang & Jensen, som ønskede en tilføjelse til kontrakten for leje af lokalerne til Bang & Jensen. Morten Bang fortalte, at de havde brug for at låne penge i banken til at foretage bl.a. reparation af gulvet i køkkenet. Banken var ikke villige til at yde lånet, fordi der i kontakten stod, at der ikke måtte laves mad. Morten ville have en allonge, der gjorde det muligt at lave mad. Jævnfør ham ville det også afspejle de faktiske vilkår. Bestyrelsen valgte at afholde et beboermøde om sagen den 30. oktober 2024, hvor Morten fik lejlighed til at forklare, hvad det var, han ønskede. Beboerne gav klart udtryk for, at de ikke ønskede madlavning i lokalerne, og det tog bestyrelsen som udgangspunkt for det videre arbejde. Efter flere forsøg på at formulere en allonge, der kunne efterkomme bankens ønsker om klarhed, uden at der blev givet tilladelse til madlavning, valgte Morten Bang at inddrage sin advokat, der i et brev til bestyrelsen indikerede, at sagen kunne ende i retten. Bestyrelsen inddrog derfor via Sjeldani en advokat som rådgiver. Bestyrelsen erfarede at advokaternes udkast til skrivelser blot ville eskalere situationen. Derfor valgte bestyrelsen at dokumentere de faktiske forhold fsva. madlavning i Bang & Jensen. Der blev udarbejdet et dokument med billeddokumentation og tilhørende forklaringer, der redegjorde for, at maden, der serveres på Bang & Jensen bliver lavet fra bunden på Istedgade 107 (The Bagel Store) og derefter pakket ned og sidenhen opvarmet på Bang & Jensen. Efter at have sendt denne redegørelse til Morten Bang via advokaten, så hørte vi ikke mere til sagen.



A/B I stedgade 130-132 - V aldemarsgade 51-53

Kort tid efter erfarede vi, at Bang & Jensen var sat til salg. Bestyrelsen er endnu ikke orienteret om, hvem køberen er, men det forlyder at det er en cocktailbar. Bestyrelsen har meget lidt indflydelse på, hvem der overtager lejekontrakten, så længe den nye køber overholder den gældende lovgivning og regler for Københavns kommune.

28. maj meddeler Sanne Moth, at hun ønsker at sælge 132, 5.th. Karl flytter ind den 15. september.

29. maj er der vandskade fra 51, 2th (afdøde Christian), hvor vand dryppede ned på 1. sal og stuen til hhv. Hanna Shiffhauer og Jacob Jensen. Det blev til en forsikrings sag i et dødsbo, som forsinkede afregningen noget. Men, det er i hus nu.

Den 8. juni havde vi arbejdsdag. En virkelig hyggelig dag med god deltagelse. I år har vi arbejdsdag den 11. maj, lidt tidligere på året, så vi kan nyde gården lidt længere tid hen over sommeren.

Den 15. august flytter Mette Kirstine og Jakob ind i 53, 4.tv., hvor de overtager fra Lars Falkesgaard.

27 august - ekstraordinær GF - tilføjelse til vedtægter vedrørende ansvar for ændringer i lejlighederne. Forslaget blev vedtaget.

24 september meddeler Daniel Ginnerup og Mette, at de ønsker at sælge 53 st.tv. Lejligheden blev solgt til Anne, som flyttede ind med familien den 15. december.

Charles har løbende arbejdet med bygningens infrastruktur. Der har fundet meget arbejde sted med faldstammerne. Vi mangler kun 53 TV, hvor faldstammen skal skiftes (sker i dag d.24/04) og rør skylles igennem: Der er også et lugtproblem fra faldstammerne ved 53, 4TV og 4TH, muligvis som følge af at faldstammerne er udskiftet. Det skal der kikkes på.

Der er gennemført forbedringer på brandmuren mellem 128-130 som trængte til renovering.

Derudover har vi udskiftet firmaet, der gennemfører trappevask. Det nye firma er mere miljøvenlige, og så bliver der gjort væsentligt bedre rent på trapperne, med ugentlig støvsugning og trappevask.

Bestyrelsen har også arbejdet med at få styr på Grimals containere i gården. Henrik fra bestyrelsen blev valgt ind i Gårdlauget og er nu formand. Det betyder, at vi nu kan få flyttet Grimals containere og Grimal vil få ansvaret for at holde den nye lokation ren. Tømning af containere fra den nye lokation skal indtil videre ske via porten i Oehlenschlägersgade – ”indtil videre” fordi vi forsøger at reducere støjgener, men er usikre på om denne ændring gør nogen forskel. Tak til Henrik for dette.

Bestyrelsen har løbende arbejdet på at få reduceret renten på vores kreditlån. Det er hen over året lykkede at reducere renten fra 8,4% til nu 5,25%. Tak til Henrik for det arbejde.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**



A/B I stedgade 130-132 - V aldemarsgade 51-53

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2024, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 89.117 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 35.334 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til 42.538,99 kr. (sidste år: 36.210,89 kr. pr. m2).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2025, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være stige med 10 % fra den 1.6.2025

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - bemyndigelse til omlægning af lån

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til – i samråd med administrator – at omlægge foreningens realkreditlån, såfremt det er til fordel for foreningen. Bemyndigelsen gælder omlægning af foreningens realkreditlån, herunder ændring af låntype, løbetid, afdragsprofil og øvrige lånebetingelser. Bemyndigelsen gælder også op- og nedkonvertere foreningens realkreditlån. Bemyndigelsen gælder frem til næste ordinære generalforsamling.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**

Forslag 2 – andelsværdi- 48.906,82 kr. pr. kvm

Bestyrelsen ønsker at generalforsamlingen tager stilling til, om ejendomsvurderingen (valuarvurderingen) fortsat skal være fastfrosset, således som besluttet på foreningens seneste generalforsamling. Hvis generalforsamlingen beslutter at fortsætte fastfrysningen, vil andelsværdien blive fastsat til 36.210,89 kr. pr. m2. Hvis generalforsamlingen beslutter at gå bort fra fastfrysningen (det vil i givet fald ikke kunne lade sig gøre at fastfryse ejendomsvurderingen på et senere tidspunkt), vil andelsværdien kunne fastsættes til maksimalt 48.906,82 kr. pr. m2.

Forslaget blev **ikke vedtaget**

Forslag 3 – andelsværdi – 42.538,99 kr. pr. kvm

Bestyrelsen ønsker at generalforsamlingen tager stilling til, om ejendomsvurderingen (valuarvurderingen) fortsat skal være fastfrosset, således som besluttet på foreningens seneste generalforsamling. Hvis generalforsamlingen beslutter at fortsætte fastfrysningen, vil andelsværdien blive fastsat til 36.210,89 kr. pr. m2. Hvis generalforsamlingen beslutter at gå bort fra fastfrysningen (det vil i givet fald ikke kunne lade sig gøre at fastfryse ejendomsvurderingen på et senere tidspunkt), vil andelsværdien kunne fastsættes til maksimalt 42.538,99 kr. pr. m2.

Forslaget blev **vedtaget**.



A/B I stedgade 130-132 - V aldemarsgade 51-53

Ad 6-7 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlem Charles Braagaard og Johnny Jensen på valg. De blev begge genvalgt.

Som suppleant blev Salik Rehman, Jens Dørge og Bjarne Ussing valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Kim Nødskov	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Charles Braagaard	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Henrik Frandsen	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Johnny Jensen	på valg i 2027
1. suppleant	Salik Rehman	på valg i 2026
2. suppleant	Jens Dørge	på valg i 2026
3. suppleant	Bjarne Ussing	på valg i 2026

Administrator SJELDANI og revisor Advisor-Revision blev genvalgt.

Ad 8 - Eventuelt

Følgende blev drøftet under dette punkt:

HUSK arbejdsdag søndag den 11. maj. Kl. 12.00

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18.20

Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om foreningen på:

beboer.sjeldani.dk/forening/istedgade-valdemarsgade

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden ---
Gitte Illum (dirigent) og Kim Nødskov (formand)



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	AB Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53
A2	Adresse	Istedgade 130-132 og Valdemarsgade 51-53
A3	CVR-nr.	64 90 20 16

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	24.04.2025
--	------------

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	<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.			

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

	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	162.400.000	47.569
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		

F3	23.812.333	6.975
Generalforsamlingsbestemte reserver		
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.		

Gns. Kr. pr. andels-m2 år

H1	Boligafgift	151
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.		



A/B I stedgade 130-132 - V aldemarsgade 51-53

	Teknisk andelsværdi	Gens kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi	42.539
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.630
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	46.169
	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

	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	%
P		93
	(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.”

Kim Nødskov

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53

Serienummer: b4e2ff7a-8b43-41a7-b18d-878a7d1b7949

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-05-02 07:26:23 UTC



Gitte Illum

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

Dirigent

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: dbbb1540-9576-4021-894e-d00b186f2ac2

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-05-02 09:13:55 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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 underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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