

Referat fra ordinær generalforsamling den 18. april 2024

Torsdag den 18. april 2024 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 14 medlemmer, 4 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 18 stemmer.

Foreningens formand Kim Nødskov 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.

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. Som det er mange bekendt, så er Charles meget aktiv omkring det praktiske i huset. Men familien Charles har været på en lang og tiltrængt ferie i 3 måneder. I den periode tog Johnny over, og har på trods af de mange opgaver været en stor hjælp. Tak for det Johnny.

Den 13. maj 2023 afholdte vi arbejdsdag, hvor vi fik ryddet op, fik gjort gården fin og hyggede os lidt bag efter.

Vi har haft problemet med affald fra Restaurant Grimal, hvor vi har forsøgt at få Gårdlaugets hjælp til at finde en løsning. Det har vi desværre ikke haft meget held med. Vi arbejder på at finde en løsning, så deres affaldscontainere adskilles fra de private containere, måske på den næste arbejdsdag.

Skift af revisor. Vores tidligere revisor meddelte os, at han ikke kunne fortsætte med at godkende vores regnskaber uden anmærkninger, hvis vi fortsætter med at anvende Wiesmann som valuar. Det fik os til at undersøge mulighederne, og vi endte med at skifte til en ny revisor, som ikke har noget problem med at godkende vores regnskab.

Faldstammer. Vi har kørt et projekt omkring skift af faldstammer på baggangen i 132. Vi har i den sammenhæng sløjftet toilettet i kælderen. Skift af faldstammer fortsætter i nr. 53 i den nærmeste fremtid.



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

Blackfish får et vindue installeret i et af de bagerste rum ud mod gården, så de kan bruge lokalet til kontor.

I december 2023 afgik Christian Nielsen (51, 2.th) desværre ved døden. Lejligheden indgår i boet og det forlyder, at lejligheden arves af en fætter. Det forlyder endvidere, at lejligheden vil blive solgt til hans datter.

Vores andelsforening er blevet ret populær. Der er nu 22 på ventelisten, og vi får regelmæssige henvendelser om optagelse på ventelisten.

Siden sidste Generalforsamling har Fredrik Randau solgt 51, 2.tv., Victor Koch Barslund flyttede ind 1. juni 2023.

Lars Falkesgaard har netop solgt sin lejlighed 53, 4.tv til Mette Kirstine og Jakob. (Der var 3 godkendte købere). De flytter ind til 1. august.

Vi holder årets arbejdsdag den 8. juni 2024. Jeg håber meget, at I bakker op om at få gjort huset og gården forårsklar.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2023, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 237.119 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 34.214 kr.

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

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2024, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være stige med 15 % fra den 1.6.2024

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,



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

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 - Vedtægtsændring vedrørende ansvar for forandringer i lejlighed

Bestyrelsen forslår, at foreningens vedtægt ændres så den tager højde for den seneste højesterets dom fra 2023, hvor ansvar for skader som sker i forbindelse med andelshaverens forandringer i lejligheden. Bestyrelsen foreslår derfor følgende tilføjelser i foreningens vedtægt:

§ 11 Forandringer (tilføjelse)

- 11-5 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn. 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.
- 11-6 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-4, 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.
- 11-7 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.

§ 24 Eksklusion (Tilføjelse markeret med rød tekst)

- 24-1 Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde:
1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og når medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 8 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
 2. Når en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere, herunder når en andelshaver groft overtræder bestemmelserne i vedtægterne.
 3. Når et medlem foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 11 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist,
 4. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 8 dage efter, at skriftligt påkrav er fremkommet til medlemmet.
 5. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
 5. Når et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.
 6. Når et medlem i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
 7. Når et medlem misligholder et lån, som foreningen har garanteret for. Efter eksklusion skal bestyrelsen disponere efter reglerne i § 15 og § 14, stk. 1, pkt. 3 og pkt. 4.



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

Forslaget blev **ikke vedtaget**, da der ikke var mødt $\frac{3}{4}$ op. Forslaget vil blive taget op på en ekstraordinær generalforsamling.

Ad 6-7 - Valg

På denne generalforsamling var formand Kim Nødskov og bestyrelsesmedlem Henrik Frandsen på valg. De blev begge genvalgt.

Som suppleant blev Salik Rehman og Jens Dørge valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Kim Nødskov	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Charles Braagaard	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Henrik Frandsen	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Johnny Jensen	på valg i 2025
1. suppleant	Salik Rehman	på valg i 2025
2. suppleant	Jens Dørge	på valg i 2025

Administrator SJELDANI og revisor Advisor-Revision blev genvalgt.

Ad 8 - Eventuelt

Følgende blev drøftet under dette punkt:

Bestyrelsen vil indhente priser på vaskemaskiner, da der ofte er fejl på de nuværende, dette vil blive taget op på en generalforsamling.

Café Bang & Jensen, har henvendt sig til bestyrelsen, da de vil lave deres erhvervslejekontrakt om. Der vil ikke blive lavet ændringer i erhvervslejekontrakten, uden dialog med alle andelshavere.

HUSK at rengøre altaner og afløb.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18.33

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

<http://istedvaldemar.sjeldani.dk/>

--- 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.	18.04.2024
--	------------

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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.			

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

	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	124.900.000	36.585
Sæt kryds		
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	5.508.510	1.614
Sæt kryds		
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	139
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.		

Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m2



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

K1	Andelsværdi	36.104
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.540
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	39.644
	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)	92
	(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: 89.23.xxx.xxx

2024-04-25 09:43:12 UTC



Gitte Illum

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

Dirigent

På vegne af: Sjeldani

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-04-25 11:14:00 UTC



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**