

Referat fra ordinær generalforsamling den 29. marts 2022

Tirsdag den 29. marts 2022 kl. 17:30, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Istedgade 130-132 / Valdemarsgade 51-53 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt Istedgade 132, kælderen.

Tilstede var 16 medlemmer, 2 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 lovlige og beslutningsdygtig.

Dirigenten foreslog at tage forslag 2 før årsrapporten, da dette havde betydning for årsrapporten.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

I perioden 1. januar til 1. juli var David Witterseh Rasmussen formand for andelsboligforeningen. Forespurgt kunne David meddele, at han ikke havde noget at bidrage med til denne beretning.

David flyttede i sommers, hvorfor der blev afholdt en ekstraordinær generalforsamling den 2. juli 2021, hvor der blev valgt ny bestyrelse. Bestyrelsesmedlemmer er nu Kim Nødskov (132, 4.tv., formand), Charles Braagaard (132, 2.tv.), Henrik Frandsen (130 1.tv.), og Johnny Lodal Jensen (130, 3.tv.). Jacob Høngaard Jensen (51, st.th) blev også valgt, men har været udstationeret i Jylland i hele perioden. Så bestyrelsen har reelt fungeret med 4 medlemmer.

Antal flytninger i det sidste år:

01-04-2021 Kamille Bertelsen (132, 1.tv.)

01-07-2021 Per Toft ,132, 4.tv flyttede ud



A/B Istedgade 130-132 - Valdemarsgade 51-53

01-07-2021 Kim Nødskov flyttede fra 53, 2.tv. til 132, 4.tv.

15-07-2021 Sofie og Emil flyttede ind i 53, 2.tv.

15-09-2021 David Witterseh Rasmussen (51, 1.th) flyttede ud

15-09-2021 Hanna Schiffhauer (51, 1.th) flytter ind.

Året er for det meste gået med generel drift og små reparationer.

På generalforsamlingen sidste år (2021) blev det vedtaget, at hvis andelshavere foretager renovering af badeværelser, bidrager foreningen med et tilskud på 10.000 kr., såfremt den samlede omkostning er på mindst 15.000 kr. Indtil nu er dette tilskud blevet udbetalt 3 gange; (1) Peter Dammand, (2) Sara Outzen samt (3) Maria og Henrik.

Sofie og Emil (53, 2.tv.) har oplevet, at der dryppede vand ind i deres soveværelse. Et problem, der ikke har været der i over to år. Det blev besluttet at rengøre Tonny's altan, idet vi tror at problemet skyldes, at regn og smeltesne ikke har kunnet løbe væk og ud af drænhullet på altanen på grund af vækst under gulvbrædderne. Der er nu rengjort under gulvbrædderne, og nu krydser vi fingre for, at dette har løst problemet.

Det fører til, at bestyrelsen indtrængende opfordrer til, at beboere med altan sørger for at holde dem rene, herunder sørger for at drænhullerne er frie, så vandet kan løbe væk fra væggen.

Vi har skiftet dele af faldstammerne i nr. 53 tv.

Vi var ikke tilfredse med vores trappevask. Vi har derfor skiftet leverandør til et firma, der hedder Vaskeholdet.dk.

Vaskemaskiner. Vaskemaskinerne er ved at være gamle. Vi har penge til udskiftning, når de går i stykker. Bestyrelsen ønsker derfor at udskifte dem, når de går i stykker, hvis det altså er en stor ting, der er gået i stykker.

Grundvandspumperne. Vi har skiftet grundvandspumperne i kælderen. Det er planen, at vi i får sat en rød alarmlampe på pumperne, der lyser, hvis de ikke virker.

Toilet i kælderen. Vi oplever, at toilettet i kælderen stopper til, og toilettet er en eventuel risiko, hvis der kommer oversvømmelse af kloakken. Det er uklart, om der er nogen, der bruger det. Bestyrelsen overvejer, om toilettet kan sløjfes.

Vedligeholdelsesplanen. Jævnfør vedligeholdelsesplanen fik vi udført småreparationer på taget, og ordnet kælderskakten. Vi har endvidere ordnet drænrør i kælderen. I det kommende år 2022 skal vi lave vedligeholdelse på kvistene, ordne gesimsbånd på facaden og vedligeholde udsugningen til toiletterne. Vedrørende gesimsbånd vil vi få dem besigtiget og vurderet om de skal vedligeholdes inden vi sætter det i gang. Vi ønsker denne vurdering, fordi det er dyrt at få et stillads op.

Trio rapport. Med udgangspunkt i sidste års generalforsamling har bestyrelsen fået udarbejdet en rapport om ejendomsudvikling fra Trio Arkitekter, specifikt fokuseret på elevatorer, tagboliger og tagterrasser. Det har taget lang tid at få rapporten udarbejdet, så bestyrelsen har ikke haft lejlighed til at tage stilling til den. Trios rapport er distribueret til alle med mødematerialerne til generalforsamlingen. Det er bestyrelsens plan at indkalde til beboermøde, hvor vi kan drøfte rapporten, og hvad vi vil gøre ved det. Eventuelle beslutninger vil skulle tages på en ekstraordinær generalforsamling, som indkaldes til formålet.



A/B Istedgade 130-132 - V aldemarsgade 51-53

Taget. Trio rapport konkluderer følgende vedr. taget. "Der er ved besigtigelsen af ejendommen ikke konstateret større skader eller nedbrydninger på tagbelægningen, som kræver udskiftning i nærmeste fremtid. Der vurderes umiddelbart ingen udfordringer i forhold til de gældende myndighedsmæssige krav for tilladelse til udskiftning af tagbelægningen.

Energimærkning. Bestyrelsen ønskede i Triorapporten at få belyst om projekter som fx udskiftning af eksisterende tagbelægning og underliggende isolering eller etablering af nye tagboliger i tagetagen hvor der d.d. ikke er etableret tagboliger, kan ændre energimærkets kategori fra 'D' til 'C'. Triorapporten konkluderede på baggrund af gennemgang af ejendommens energimærke, at det ikke vil være muligt at ændre energimærket fra 'D' til 'C'. Der vil ikke være energimæssige forbedringer nok i de nævnte renoveringsprojekter, til at ændre kategorien. Hvis denne ændring skal opnås, skal samtlige anbefalede rentable energibesparelsesforslag jf. energimærket gennemføres. Bestyrelsen vil i det kommende år skulle afklare, hvad disse forslag er.

Valuarrapport. På sidste generalforsamling blev det besluttet, at vi ville låse vurderingen fra sidste år, idet fastlåsnings vil gælde indtil vi beslutter os for at anvende en ny valuarvurdering. Vi har igen i år fået udarbejdet en valuarvurdering, med henblik på at give generalforsamlingen et ordentligt beslutningsgrundlag i forhold til, om vi ønsker at fastholde den låste vurdering eller anvende den nye vurdering af huset.

Plan for den kommende tid. Vi vil flytte eltavlen til varmecentralen. Den sidder lige nu i kælderen i nr. 51. Vi flytter den over ved siden af pumpen i kælderen ved nr. 53.

Arbejdsdag lørdag den 7. maj 2022. Vi mødes i gården kl. 11 og arbejder i 3-4 timer. Om aftenen arrangerer vi social sammenkomst.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 148.067 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 134.213 kr.

Folketinget har vedtaget en ændring af Lejelovens § 5, stk. 2, for at imødegå kortsigtede investeringer i udlejningsejendomme. Det kan have indflydelse på andelsværdiberegningen i andelsboligforeninger som anvender valuarvurdering og har et energimærke, som er dårligere end "C". Foreningens energimærke er "D".

| | | |
|--|----------------------|--|
| Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. ... | | 29. marts 2022 |
| A1 | Foreningens navn ... | Andelsboligforeningen Istedgade 130-132 / Valdemarsgade 51-53 |
| A2 | Adresse ... | Istedgade 130-132 / Valdemarsgade 51-53, 1650/1665 København V |
| A3 | CVR-nr. ... | 64 90 20 16 |



A/B Istedgade 130-132 - Valdemarsgade 51-53

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

| | | |
|-----|--|-------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ... | Valuarvurdering |
| F1a | Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? ... | Ja |
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ... | 141.400.000 kr. |
| | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ... | 41.418 kr. pr. m2 |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver ... | 17.741.820 kr. |
| | Generalforsamlingsbestemte reserver ... | 5.197 kr. pr. m2 |

Boligafgift

| | | |
|----|--------------------------|------------------|
| H1 | Månedlig boligafgift ... | 11,58 kr. pr. m2 |
|----|--------------------------|------------------|

Teknisk andelsværdi

| | | |
|----|------------------------------|-------------------|
| K1 | Andelsværdi ... | 36.211 kr. pr. m2 |
| K2 | Gæld – omsætningsaktiver ... | 4.883 kr. pr. m2 |
| K3 | Teknisk andelsværdi ... | 41.094 kr. pr. m2 |

Vedligeholdelse

| | | |
|----|--|-----------|
| L1 | Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering ... | Ja (2020) |
|----|--|-----------|

Friværdi

| | | |
|----|--|------|
| P1 | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ... | 88 % |
|----|--|------|

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

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2022, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2022.

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 frem til næste ordinære generalforsamling.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.



A/B Istedgade 130-132 - Valdemarsgade 51-53

Forslag 2 - andelsværdi

Bestyrelsen ønskede at generalforsamlingen tog stilling til, om ejendomsvurderingen (valuarvurderingen) fortsat skal være fastfrosset, således som besluttet på foreningens seneste generalforsamling. Hvis generalforsamlingen besluttede at fortsætte fastfrysningen, ville andelsværdien blive fastsat til 36.210,89 kr. pr. m². Hvis generalforsamlingen besluttede at gå bort fra fastfrysningen (det vil i givet fald ikke kunne lade sig gøre at fastfryse ejendomsvurderingen på et senere tidspunkt), ville andelsværdien kunne fastsættes til maksimalt 42.241,42 kr. pr. m².

Det blev taget til afstemning, om foreningen skulle gå bort fra fastfrysning af valuarvurderingen og i stedet anvende den seneste valuarvurdering til beregning af andelsværdien.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Ad 6-7 - Valg

På denne generalforsamling var formand Kim Nødskov og bestyrelsesmedlem Henrik Frandsen på valg og de blev genvalgt med stor applaus.

Som suppleant blev Peter Dammand genvalgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

| | | |
|-------------------|------------------------------|----------------|
| Formand | Kim Nødskov | på valg i 2024 |
| Bestyrelsesmedlem | Charles Braagaard | på valg i 2023 |
| Bestyrelsesmedlem | Henrik Frandsen | på valg i 2024 |
| Bestyrelsesmedlem | Jacob Høngaard Jensen | på valg i 2023 |
| Bestyrelsesmedlem | Johnny Jensen | på valg i 2023 |
| Suppleant | Peter M Danmand | på valg i 2023 |

Som administrator blev SJELDANI genvalgt og som revisor blev Redmark genvalgt.

Ad 8 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Bestyrelsen gennemgik rapporten fra TRIO Arkitekter. Der vil blive afholdt et beboermøde hvor rapporten med forslag til vedligeholdelsesprojekter og forbedringer af ejendommen vil blive drøftet. På beboermødet vil der blive nedsat et byggeudvalg.

Der blev talt om toilettet i kælderen, som p.t. er spærret af. Bestyrelsen vil drøfte hvordan toilettet i kælderen fremover skal anvendes. En beboer kom med en idé, at bestyrelsen havde nøgle til toilettet, og hvis en beboer skulle bygge om, kan de få adgang til toilettet.



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

Arbejdsdag lørdag den 7. maj kl. 11:00 – opslag vil blive hængt op.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18.40

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)



Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Gitte Illum

Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:43191987

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-03-30 13:25:57 UTC

NEM ID 

Kim Nødskov

Bestyrelsesformand

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

Serienummer: PID:9208-2002-2-923411781504

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-03-30 19:32:23 UTC

NEM ID 

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 tidsstemplet 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/validate>