

Referat fra ordinær generalforsamling den 23. februar 2021

Tirsdag den 19. april 2020 kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Istedgade 130-132 / Valdemarsgade 51-53 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt digitalt på Teams.

Tilstede var 19 medlemmer, 3 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 22 stemmer.

Foreningens administrator Carsten Volden bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Carsten Volden blev valgt som dirigent og Else Djørup som referent – begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlige og beslutningsdygtig.

På grund af Corona-pandemien og myndighedernes forsamlingsforbud blev denne generalforsamling afholdt digitalt på Teams.

Ad 2 - Beretning

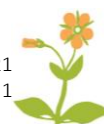
Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Formanden takkede for det store fremmøde til denne generalforsamling.

De to nye medlemmer blev budt velkommen til foreningen.

Det har været et mærkeligt år præget af nedlukning på grund af Corona. For foreningen har det betydet, at erhvervslejerne har været udfordret. Bestyrelsen har derfor tilbudt erhvervslejerne udskydning af betalingen af erhvervsleje. Der har været en god dialog med erhvervslejerne om dette. Der er kommet en ny erhvervslejer – Body SDS.

I det forgange år blev der afholdt en ekstraordinær generalforsamling for at vælge ny formand, da den gamle formand flyttede fra foreningen. Bestyrelsen består nu af tre personer.



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

Ventilationsanlægget på taget er blevet isoleret for at imødegå problemerne med larm, særligt for beboerne på de øverste etager.

Der er kommet nye flotte gelændere. Det afsluttende malerarbejde vil blive udført, når vejret tillader det.

Foreningens formand forventer at flytte fra foreningen senere på året, hvorfor der vil blive afholdt en ekstraordinær generalforsamling igen til sommer, så der kan vælges en ny formand.

Vedligeholdelsesplanen afviges i år. Det skyldes de mange planlagte reparationer af taget, som foreningens rådgiver mener kan vente nogle år. Det er bestyrelsens ønske at den mellemliggende tid anvendes på at lave et tagprojekt, således som beskrevet i forslag 2, som behandles senere på denne generalforsamling.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2020, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 109.032 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 132.612 kr. Resultatet skyldes at der er blevet brugt 169.556 til forbedringer, der sammen med 154.142 til vedligeholdelse giver i alt 323.698 kr. (budget: 200.000 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". Af den årsag er der stillet forslag om at fastfryse valuarvurderingen fra 2020.

I henhold til Erhvervsstyrelsens bekendtgørelse af 30. maj 2018, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	124.900.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	36.585 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	2.759.124 kr.
	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	808 kr. pr. m2

Boligafgift

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

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	36.211 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	5.310 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	41.521 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

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



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

Friværdi

P1 Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ... 86 %

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **36.210,89 kr. pr. m2** (sidste år: 34.962,19 kr. pr. m2).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2021.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 – Fastfrysning af Valuarvurdering

I forbindelse med regeringens "Blackstone indgreb" med virkning fra 1/7-2020 blev det muligt at fastfryse foreningens valuarvurdering. Det betyder at foreningen kan fastfryse den nuværende vurdering til evig tid. Vælger en forening på et tidspunkt at ophæve denne fastfrysning skal der blot bestilles en ny vurdering af ejendommen. Det vil kun være muligt at fryse vurderingen 1 gang, hvorfor det skal gøres denne gang.

Det er bestyrelsens klare holdning, at valuarvurderingen skal fastfryses. Bestyrelsen ser ikke nogen klare ulemper ved at gøre dette, da beboerne derved kan sælge til vedtaget andelskrone også i fremtiden. Hvis boligmarkedet vender, vil det måske ikke være muligt at sælge en lejlighed til den høje vedtaget vurdering, men det forhindrer ikke at man vil kunne sælge til en lavere pris.

Vi ved at foreningens lejligheder er særdeles attraktive, hvorfor vi ikke vil risikere at fremtidige vurderinger kan påvirkes af "Blackstone" indgrebet, da vi mener at vi stadig vil kunne sælge til en høj pris.

Såfremt at boligmarkedet stadig er i en opadgående pristendens senere, kan foreningen blot bestille en ny valuarvurdering og benytte denne. Derved ophæves fastfrysningen.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 2 – vedr. opstart på projekt Tagreovering m.m.

Bestyrelsen anmoder foreningen om at bruge op til 250.000 kroner på et byggesagkyndigt firma. Projektet finansieres ved anvendelse af foreningens opsparede midler.



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

I efteråret 2020 gennemgik bestyrelsen taget sammen med en byggesagkyndig. Resultatet viste at taget, for nuværende, har det godt, men det må forventes at skulle udskiftes inden for en periode på 5 til 7 år. I forbindelse med udskiftning af taget har bestyrelsen gjort sig flere overvejelser. Det ønskes undersøgt om muligheden for at lave en tagterrasse, solceller, elevator på bagtrappen samt udnytte de nuværende loftsrum til at opføre boliger og derved finansiere byggeriet.

Den nuværende bestyrelse vil derfor allerede nu tage de første spadestik til en plan for udskiftning af taget. Dette indebærer at der skal foretages en masse statiske beregninger af bygningen for at vurdere muligheden for at opføre tagterrasse og lejligheder. Bestyrelsen vil derfor gå i dialog med forskellige byggesagkyndige, som kan stå for hele processen med statiske beregninger, byggegodkendelse ved kommunen samt forhandling af pris med en entreprenør. Bestyrelsen vil også søge rådgivning mhp den økonomiske side af projektet. Bestyrelsen er af den klare overbevisning at det kræver professionel hjælp at komme i mål med en så stor byggeopgave.

Bestyrelsen vurderer, at få lavet en statisk beregning, konsulenttydelser samt få kommunens godkendelse kan koste op imod 250.000 kroner. Derfor anmoder bestyrelsen om foreningens godkendelse. **Bestyrelsen kan ikke på nuværende tidspunkt sige om udgiften kommer til at ligge i dette regnskabsår. Derfor søges der om en stående godkendelse gældende frem til opførelse af tag.**

Det er sigtet, at de forskellige forundersøgelser skal munde ud i nogle få forskellige modeller for byggearbejde og økonomi, som så skal forelægges foreningen til beslutning ved en generalforsamling.

Et medlem bad bestyrelsen om at tage de fremtidige vedligeholdelsesomkostninger med i projektet.

Flere medlemmer opfordrede til at der nedsættes en arbejdsgruppe til udarbejdelse af projektet. Der var flere medlemmer som gerne vil deltage i en sådan arbejdsgruppe.

Forslaget blev **vedtaget**.

Ad 6-7 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlem Charles Braagaard på valg og han modtog genvalg.

Bestyrelsen opfordrede til at medlemmer melder sig til at sidde i bestyrelsen. Det kommende tagprojekt, vil kræve en del ressourcer, så alene af den grund vil det være en god ide med flere bestyrelsesmedlemmer.

Som suppleant blev Peter Dammand enstemmigt genvalgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	David Witterseh Rasmussen	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Charles Braagaard	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Henrik Frandsen	på valg i 2022
Suppleant	Peter Dammand	på valg i 2022

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



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

Ad 8 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Bestyrelsen har givet erhvervslejerer Bang & Jensen lov til at opsætte en ensfarvet markise, så lejerer har bedre mulighed for udeservering. Bestyrelsen skal godkende markisens endelige udformning inden den opsættes.

Hvis andelshavere foretager renovering af badeværelser, bidrager foreningen med et tilskud på 10.000 kr. Dog skal den samlede omkostning være på mindst 15.000 kr. og der skal fremsendes en kopi af faktura som dokumentation for udgiften.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:00.

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

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

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden ---
Carsten Volden (dirigent) og David Witterseh Rasmussen (formand)



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.”

David Witterseh Rasmussen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Istedgade/Valdemarsgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-881495047722

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-03-08 15:48:29Z

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Direktør

På vegne af: SJELDANI Boligadministration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-03-09 06:49:12Z

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>