

## Referat fra ordinær generalforsamling den 9. maj 2019

Torsdag den 9. maj 2019, kl. 18:30, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i kælderen under Bang & Jensen.

Tilstede var 20 medlemmer, 10 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 30 stemmer.

Foreningens formand Jakob Hedegaard bød velkommen til den ordinære generalforsamling.

### Ad 1 - Valg af dirigent og referent

---

Administrator Kirsten Sjeldan fra SJELDANI blev valgt som dirigent og som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

### Ad 2 - Beretning

---

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Bestyrelsen startede foreningsåret (fra generalforsamling til generalforsamling) med at gennemgå alle vores faste leverandører og forhandlede priser med dem.

Vi fik sat trappevask ned, vi fik sat revisor ned, vi fik sat administration ned og hver gang vi har håndværkere prutter vi om priserne så vi altid får billigst mulig faktura. Det har resulteret i et flot årsregnskab med et pænt overskud og et budget med forslag om 10% nedsættelse af boligafgiften. Forsikringspræmien forventes at blive nedsat med 100.000 kr. årligt pr. 1 december 2019 når vores 3 år med Alka Forsikring udløber efter vi blev saneret ud af AIG Forsikring - så der kan forventes yderligere nedsættelse i boligafgiften næste år. Bestyrelsen er meget glade og stolte over regnskab og budget.

I årets løb er der også sket følgende i foreningen:

- Plante dag i gården (Maj 2018)
- Alle faldstammer er blevet rensed og forventet levetid er 15 år (Juni 2018)
- Der er blevet etableret grønne tage på cykelskurene i gården (juli 2018)
- Lyset i kældere en renoveret og fungerer nu perfekt med tænd/sluk mekanisme (Juli 2018)
- David og Tina blev gift (August 2018)



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

- Formanden holdt opstartsmøde med vores nye Administrator Sjeldani (September 2018)
- Vi er overgået fra Yousee til Boxer Tv (Oktober 2018)
- Der er blevet sat nye røgalarmer på for og bagtrapper (Oktober 2018)
- Rotter i omfangsdræn ved værkstedet (November 2018)
- Altanerne blev pyntet med lys - skarp konkurrence mellem Tonny/Claus og Michael Q (December 2018)
- Husreglerne opdateret (December 2018)
- Bestyrelsen har mødtes med 3 valuarer og brugt 3 mdr. på at sættes os ind i reglerne, så vi er sikre på vi får den
- korrekte værdiansættelse til gavn for andelshaverne (December 2018 - Marts 2019)
- Altanprojekt med de 4 nye altaner gennemført (December 2018 -Januar 2019)
- Kloak rensed (April 2019)
- Deltagelse i generalforsamling i Gårdlauget omkring at droppe festen, blev ikke droppet så vi opfordrer alle til at deltage i år - stigning i bidrag på 25% (Marts 2019)

Endelig helt styr på hvem der har hvilke loft og kælder rum - det betyder der er 8 ledige rum der kan lejes ud hvis nogen er interesseret i det. (Maj 2019)

Generelt er vi meget tilfreds med husets stand og i 2019 har der kun været vedligeholdelsesudgifter på 4.500 kr.

Herudover oplyste formanden, at nøgler til gården nu købes gennem ham. Tidligere er de blevet købt gennem gårdlauget og der har folk i samme forbindelse indbetalt et depositum. Der er ingen i gårdlauget eller gårdlaugets administration der har styr på, hvem der har indbetalt hvad i depositum. I gårdlaugets regi er det derfor blevet drøftet, at beløbet (ca. 10.000 kr.) blev delt ud blandt foreningerne i forhold til fordelingstal.

Laugets advokat har foreslået, at der er den mulighed, at man kan give pengene tilbage, hvis de forskellige foreninger skriftligt overtager gældsforpligtelsen.

Nu købes nøgler gennem Jakob Hedegaard uden depositum. En nøgle koster ca. 250 kr. og 100 kr. i forsendelse.

Beretningen blev **taget til efterretning**.

## Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2018, som har været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat er et overskud på 135.995 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 845.768 kr.

Dirigenten henledte endvidere opmærksomheden på side 8 i regnskabet, hvorunder revisor har konstateret 2 fejl i årsregnskabet for 2017, idet tidligere modtaget støtte i forbindelse med byfornyelse af ejendommen ikke i henhold til den tinglyste deklaration har været reserveret i egenkapitalen samt en mellemregning med en altanbyggesag, som korrekt skulle have stået i regnskabet under gældsforpligtelserne i passiverne.

Fejlen omkring den manglende reservation i egenkapitalen har betydning for de handler der er foretaget, idet køber således har betalt for meget i andelsværdi.



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

Dirigenten oplyste, at der er kommet et nyt regelsæt, som valuarer skal følge, når de udarbejder valuarvurderinger. Administrator anbefaler, at foreningen vælger at anvende en konservativ valuarvurdering.

Som noget nyt (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 ...	117.000.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	34.101 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	2.759.124000 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	804 kr. pr. m2

## Boligafgift

H1	Månedlig boligafgift ...	42,67 kr. pr. m2
----	--------------------------	------------------

## Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	33.325 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	5.297 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	38.622 kr. pr. m2

## Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / reovering ...	Nej
----	---	-----

## Friværdi

P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	85 %
----	--	------

I forhold til foreningens øvrige nøgletalsskemaer, findes der i dette nøgletalsskema oplysninger om foreningens vedligeholdelsesplan, idet det anses for væsentligt, at andelsboligforeninger har en opdateret vedligeholdelsesplan, så nuværende og kommende medlemmer af foreningen har et overblik over kommende større vedligeholdelsesprojekter. SJELDANI anbefaler, at vedligeholdelsesplaner opdateres mindst hvert 3. år.

Revisor havde i årsrapporten (note 8) gjort opmærksom på, at der kan være usikkerhed omkring værdien ved salg af ejendommen som udlejningsejendom mindst svarer til denne valuarvurdering.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **33.517,41 kr. pr. m2** (sidste år: 23.589,49 kr. pr. m2).

Årsrapporten blev **godkendt**.

## Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2019, som har været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet er udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften vil falde med 10 % pr. 1.1.2019.

Andelshaverne drøftede spørgsmålet omkring at få udarbejdet en vedligeholdelsesplan for ejendommen. Som de synes er en god ide. De opfordrede bestyrelsen til at få en sådan udarbejdet og tage midlerne fra driftsbudgettets afsatte beløb til vedligeholdelse.

Budgettet blev **vedtaget**.



## Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

### Forslag 1 - Vedtægtsændring vedr. korttidsudlejning

En andelshaver stiller følgende forslag - Efter gennemlæsning af vores vedtægter omkring fremleje/udlejning, kan det give en opfattelse af, at reglerne omkring det man kan kalde "kommerciel udlejning", dvs udlejning af enkelte eller flere værelser eller hele lejligheden for en kortere eller længere periode, ikke er helt klare. Vi foreslår derfor en diskussion af dette emne, herunder om der eventuelt skal indskrives en tilføjelse i de eksisterende Husregler.

En tilføjelse kunne f.eks. være:

Tilføjelse til foreningens vedtægt § 13 som nyt stk. 3

#### Alternativ 1

§ 13 stk. 3 Foreningen tillader IKKE kommerciel korttidsudlejning af enkelte eller flere værelser eller af hele lejligheden.

#### Alternativ 2

§ 13 stk. 3 Foreningen tillader kommerciel korttidsudlejning, af enkelte eller flere værelser eller af hele lejligheden hvor fremlejeperioden sammenlagt højst må udgøre 3 UGER/21 DAGE pr. kalenderår.

#### Alternativ 3

§ 13 stk. 3 Foreningen tillader kommerciel korttidsudlejning af enkelte eller flere værelser eller af hele lejligheden sammenlagt/maksimalt 70 DAGE pr. kalenderår. Andelshavere kan udleje kommercielt så længe lovgivningen på området følges. Det er desuden et krav, at andelshaveren selv beboer lejligheden, såfremt der skal udlejes.

Derudover foreslås en diskussion om sanktionsmuligheder i forhold til overtrædelse af det, vi evt vedtager.  
Søren Voltelen og Johnny Jensen

Forslaget afstedkom en meget livlig debat, der var argumenter for, der var argumenter imod. Efter den gode debat enedes medlemmerne om, at nu var der skabt opmærksomhed omkring de problemer, der kan opstå og er i forbindelse med korttidsudlejning og de andelshavere som bruger korttidsudlejning bedes være opmærksomme på de forskellige problematikker og tage det fornødne hensyn. Forslaget blev trukket tilbage, men såfremt aftenens debat ikke afhjælper problemet, kan det blive nødvendigt at tage spørgsmålet op igen.

## Ad 6-7 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlemmerne David Witterseh Rasmussen og Charles Braagaard på valg. Begge blev genvalgt.

Som suppleant blev Jette Birte Worm genvalgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Jakob Hedegaard	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Anders K. Friedrichsen	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	David Witterseh Rasmussen	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Charles Braagaard	på valg i 2021
Suppleant	Jette Birte Worm	på valg i 2020



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

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

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

## Ad 8 - Eventuelt

---

Følgende emner blev berørt under eventuelt:

- Der er 8 ledige loftrum & kælderrum til udlejning gennem bestyrelsen.
- Formanden fortalte om "få opsat en grøn portal i jeres gade". Det synes andelshaverne var en god ide.
- Distortion. Det gav utrolige luftgener sidste år. Kan vi gøre noget?
- Til administrator: Vi vil gerne have det hele sendt pr. mail, altså både indkaldelse, regnskab, budget og forslag.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet.

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

[istedvaldemar.sjeldani.dk](http://istedvaldemar.sjeldani.dk)

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden ---  
Kirsten Sjeldan (dirigent) og Jakob Hedegaard (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.”

## Kirsten Sjeldan

### Dirigent

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: CVR:35677968-RID:60986331

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-06-13 09:53:57Z

NEM ID 

## Jakob Hedegaard

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Istedgade 130-132 mfl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-896035780989

IP: 195.245.xxx.xxx

2019-06-13 10:07:28Z

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](mailto: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>