

Referat fra ordinær generalforsamling den 27. februar 2020

Torsdag den 27. februar 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 i kælderen under Bang & Jensen.

Tilstede var 14 fremmødte medlemmer og 3 repræsenteret ved fuldmagt, i alt 17/32 stemmer.

Foreningens formand Jakob Hedegaard bød velkommen til den ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

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

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Formanden aflagde følgende beretning:

- Maj 2019 Ekstra loft- og kælderrum blev lejet ud til interesserede. 12.000 kr. om året i indtægt
- Maj 2019 Ny beboer i 51, 1.th. Agnete blev født den 10. maj – tillykke til David og Tina
- Maj 2019 Jette sørgede for at porten blev spulet efter Distortion
- Juni 2019 Udskiftning af vandlåse i alle lejligheders badeværelser
- Juni 2019 Ekstraordinær generalforsamling vedtagelse af omlægning af det ene lån til afdragsfrihed
- Juli/August 2019 Alu-håndklæde tørrer fik varmemålere på (det kunne man ikke før)
- August 2019 Gårdfest arrangeret af gårdlauget
- September 209 Ny ejer i nr. 53, 4. sal Lars Velkommen
- September 2019 Sommerdrinks hos Bolette/Peter
- September 2019 Cykelparkeringsskilte i gården
- September 2019 Nye ejere i nr. 53 st. Daniel og Malene Velkommen
- Oktober 2019 Ny ejer i nr. 132, 2.th. Jakob Velkommen
- Oktober 2019 Ekstraordinær generalforsamling vedtagelse af regler omkring udlejning til turister (7 andelshavere har siden bedt om tilladelse)



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

- Oktober 2019 Ny 5-årig forsikringsaftale forhandlet på plads – årlig besparelse 100.00 kr.
- November 2019 Nye ejere i nr. 130, 1.tv. Henrik og Maria Velkommen
- November 2019 Foreningen donerer 3.000 kr. til juleudsmykning i Istedgade
- Januar 2020 Opgradering af vores internet, så der nu er forbindelse med 1000 Mbit. Hvis du bruger ledning
- Januar 2020 Gennemgang og reovering af udsugningsmaskineri på taget
- Februar 2020 Vedligeholdelsesplan er lige modtaget og vil blive gennemgået af bestyrelsen

Vedligeholdelsesplanen vil være tilgængelig for alle medlemmer på hjemmesiden, når bestyrelsen har været den igennem. Umiddelbart er der ikke "det store" som formanden udtrykte det.

Et medlem ville blive glad, hvis støj fra udsugning kunne blive dæmpet. Det vil bestyrelsen se på.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2019, som har været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et likviditetsmæssigt overskud på 45.551 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 684.859 kr.

Regeringen har lavet en aftale med en række partier om initiativer til at imødegå kortsigtede investeringer i udlejningsejendomme. Der foreligger endnu ikke noget lovforslag. Det kommende lovforslag forventes at få indflydelse på andelsværdien i andelsboligforeninger som anvender valuarvurdering til beregning af deres andelsværdi, særligt hvis foreningens energimærke er dårligere end 'C'.

Foreningens energimærke udløber marts 2027 og er 'D'. Administrator anbefalede at der udarbejdes et nyt energimærke hurtigst muligt og at foreningen arbejder på at forbedre mærket, så det som minimum kommer op på 'C'.

Administrator anbefaler, at foreningen fastholder andelsværdien, indtil indholdet i den kommende lov kendes og dermed konsekvenserne for foreningen kendes.

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 ...	120.900.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	35.413 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	2.759.124 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	808 kr. pr. m2

Boligafgift

H1	Månedlig boligafgift ...	15,03 kr. pr. m2
----	--------------------------	------------------

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	34.962 kr. pr. m2
----	-----------------	-------------------



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

K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	5.204 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	40.166 kr. pr. m2
Vedligeholdelse		
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / reovering ...	Nej
Friværdi		
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	86 %

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.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **34.962,19 kr. pr. m2** (sidste år: 33.517,41 kr. pr. m2).

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2020, som har været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften er reguleret således som besluttet på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 13. juni 2019.

I budgettet for 2020 er indregnet en nedsættelse af boligafgiften pr. 1. januar 2020.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 5 - Forslag

Der var ingen forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Ad 6-7 - Valg

På denne generalforsamling var formand Jakob Hedegaard på valg og han blev enstemmigt genvalgt. Derudover var bestyrelsesmedlem Anders K. Friedrichsen på valg og han modtog ikke genvalg, da han fraflytter ejendommen.

Som suppleant blev Jette Birte Worm enstemmigt genvalgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Jakob Hedegaard	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	David Witterseh Rasmussen	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Charles Braagaard	på valg i 2021
Suppleant	Jette Birte Worm	på valg i 2021



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

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

Ad 8 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

- Kan man blive skrevet op til et kælderrum. Formanden oplyste, at det kan man godt, man skal bare skrive en mail til ham om at man gerne vil skrives op.
- Der var flere der klagede over dårligt skyl i toiletter. Ja i det hele taget dårlige badeværelser med lunger i gulve osv.
Det affødte en lille debat og bestyrelsen oplyste, at de har drøftet at foreningen eventuelt kunne beslutte at give en tilskud til reovering af badeværelser. Det skal selvfølgelig op på en generalforsamling, men de i dag forsamlede medlemmer var meget positive overfor ideen, da de by fornyede badeværelser er i ringe forfatning.
Der var gode råd til eventuelt kvartalsvis at afkalke cisterne da der er meget kalk i vandet, som kan være medvirkende til "det ringe skyl".
- Der var ideer til hvordan man kunne bruge af de mange gode penge foreningen har stående på kontoen, fx kunne man forlænge porten så den flugter væggen på ejendommen, derved nedsættes muligheden for at folk kan "urinere" i krogene. Det blev oplyst, at det er gårdlauget der skal varetages en sådan ombygning "og de har ingen penge".

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

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

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.”

Jakob Hedegaard

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Istedgade/Valdemarsgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-896035780989

IP: 109.57.xxx.xxx

2020-02-28 11:38:54Z

NEM ID 

Kirsten Sjeldan

Dirigent

På vegne af: SJELDANI Boligadministration AS

Serienummer: CVR:35677968-RID:60986331

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-02-28 11:39:29Z

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>