

Referat fra ordinær generalforsamling den 20. april 2023

Torsdag den 20. april 2023 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 18 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 19 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:

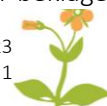
Det sidste år er gået med generel drift.

Den 7. maj 2022 afholdte vi arbejdsdag, hvor vi fik ryddet op, fik gjort gården fin og hyggede med lidt god mad.

Den 7. juni afholdte vi byggemøde. Resultatet af mødet blev, at vi nedsatte tre underarbejdsgrupper. (1) En, der skulle undersøge muligheden for at lave altaner på forsiden. (2) En der skulle se på elevatorer, og udnyttelse af loftetagen, og (3) en der skulle se på flytning af porten, så den kommer længere ud mod gaden. Bestyrelsen har ikke hørt fra nogen af underarbejdsgrupperne.

Thomas Invest Holding, som lejede vores erhvervslokaler har nu flyttet. Lokalerne er stedet lejet ud til BlackFish TV. I den sammenhæng har vi renoveret og lovliggjort el og VVS i lokalerne. Den renovation medførte en langt bedre styr på forbruget af gulvvarme.

Vi har haft en udfordring med affaldscontainere i gården. Restaurant Grimal producerer meget affald, og de er ikke gode til at bruge de rigtige containere. Der er sendt klager til dem via SJELDANI. Grimal har beklaget,



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

deres medarbejdere er orienteret, og der tømmes oftere. Men, der er stadig uhensigtsmæssigt ved containerne. Der er kommet klager fra vognmænd angående de uhygiejniske forhold og pladmangel. Der er nye regler som træder i kraft fra kommunes affaldsteam i år, som vi skal indrette os efter. Det betyder at mange af erhvervscontainerne skal placeres et andet sted i gården. Vi arbejder på sagen samt med SJELDANI og Grimal.

Den 12. december afholdt vi beboermøde vedrørende konvertering af vores lån. Beboerne anbefalede model 2, hvor det lille lån erstattes med en kassekredit. Foreningen har derfor konverteret det lille lån til en kredit på 2 mio. kr. Konverteringen reducerede lånet fra 4,3 mio. kr. til 3,2 mio. kr. Derudover havde foreningen ca. 2 mio. kr. i kontanter, som betyder, at kreditten nu er på 2 mio. kr. som er kreditmaksimum. Derudover har foreningen stadig det store kreditforeningslån på 12,4 mio. kr.

Der er indgået aftale med Varmekonsulenterne om professionel service af varmecentralen. Det viser sig at husets varmeretur bevæger sig mod grænsen til, hvad der er tilladt. Derfor er der indgået aftale med Varmekonsulenterne. Efter kontrol af gulvvarmen i IMS lokalerne har vi erfaret, at de var forkert indstillet. Dette har været årsagen til hvordan vores høje el-energiforbrug samt brummen i rørene. Drift-pumpen er nu indstillet korrekt og overgået til digital overvågning. Husets varmtvand bliver nu kontrolleret eksternt med digital overvågning. Det betyder at vi sparer penge og forbedrer vores miljøindsats uden risiko for helbredsfare. Det kan evt. have en positiv påvirkning af husets energimærke, som vi arbejder på at få ændret til kategori C.

Vi har haft problemer med en mindre vandskade under Bang & Jensen. Dette problem blev løst ved skift af en faldstamme efter en længere fejlfinding. Tilsvarende har vi haft problemer med faldstammer i nr. 51.

Vi har meget gamle faldstammer, og der opstår let problemer i dem. Det er vigtigt, at vi vedligeholder faldstammerne, da de er gamle, stopper til, skal jævnligt repareres og koster huset en del i besvær med vandskade ol. Særligt vådservietter har vist sig at stoppe dem til. Bestyrelsen har udsendt en informationsfolder i postkassen til alle beboere vedr. faldstammerne og lavet opslag på Facebook.

Vores udfordring er at finde de resterende gamle faldstammer, kontrollere dem og evt. udskifte dem. Mange faldstammer gemmer sig bag rørkasser, opbyggede vægge og lignende i de enkelte lejligheder. De faldstammer, som er på de øverste etager, plejer at være i bedre stand. Det er faldstammerne, som "gemmer" sig fra kælderen og op til tredje sal, er dem, vi har mest fokus på.

Bestyrelsen har iværksat et initiativ for at få et dokumenteret overblik over, hvad og hvor meget der skal laves. Det er her, andelshavere skal bidrage. Alle andelshavere er forpligtet til at oplyse bestyrelsen om eventuelle problemer og gøre faldstammerne tilgængelige for reparationer. Dette er særligt vigtigt i forhold til at forsikringen dækker. Der er også sundhedsrisici for beboerne forbundet med faldstammerne. En utæt faldstamme som er i stykker, vil danne skimmelsvamp. Selv om den er pakket ind i rørkassen, vil der komme sporer, som er yderste sundhedsskadelige især for børn.

Sålbænkene på facaden er delvis gennemgået og udbedret. Vi fortsætter vedligeholdelsen af sålbænkene i 2023.

Der har ikke været nogen flytninger det sidste år.

Der afholdes arbejdsweekend den 13. maj 2023. Vi mødes i gården kl. 12.00 og afslutter senest kl. 16.00. Derefter inviteres alle til lidt mad og socialt samvær i gården.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**



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

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2022, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 125.063 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 135.834 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 2022, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2023.

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**.

Ad 6-7 - Valg

På denne generalforsamling var Charles Braagaard og Jacob Høngaard Jensen og Johnny Jensen på valg. Charles Braagaard og Johnny Jensen blev genvalgt.

Som suppleant blev Salik Rehman valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Kim Nødskov	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Charles Braagaard	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Henrik Frandsen	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Johnny Jensen	på valg i 2025
1. suppleant	Salik Rehman	på valg i 2024

Som administrator blev SJELDANI genvalgt og som

Revisor blev Redmark genvalgt.



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

Ad 8 - Eventuelt

Følgende blev drøftet under dette punkt:

Administrator Gitte informerede alle beboerne, at der kommer en ny hjemmeside " Flatcom". Alle vil modtage en mail, med en brugervejledning når foreningen overgår til Flatcom.

Der var stor debat omkring affaldscontainere, lugtgener samt larm fra Grimal. Bestyrelsen sender et link, så de enkelte andelshavere selv kan anmelde generne hos kommunen. Charles har holdt møde med kommunen, omkring affald. Der afventes svar fra Gårdlauget omkring affaldscontainere. Der kommer nyt tiltag med mere affaldssortering. Hver bolig kan få et tilskud på op til 400 kr. fra kommunen, der kommer mere information omkring dette.

Der opfordres til at hente sit vasketøj efter endt tur. Husk at lufte ud i vaskeriet og husk at lukke vinduet igen.

Der henstilles til at bagdøren holdes lukket.

Faldstammen på Istedgade 132 (hele venstre side) mangler at blive udskiftet samt nogle enkelte på Valdemarsgade 53. Der må IKKE smides vådservietter i toiletet da det stopper og forårsager vandskade.

Opbevaring på trappen er ulovligt pga. brandfare.

Formanden takkede bestyrelsen for et godt samarbejde.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:30

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.	20.04.2023
--	------------

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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	Sæt kryds	
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		

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

	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.	



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

	Teknisk andelsværdi	Gens kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi	36.211
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.433
	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

	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	%
P		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 registereret, og informationerne er listet herunder.

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

Kim Nødskov

Bestyrelsesformand

Serienummer: b4e2ff7a-8b43-41a7-b18d-878a7d1b7949

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-04-24 07:48:30 UTC



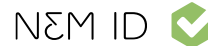
Gitte Illum

Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:43191987

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-04-24 08:27:58 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 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>