

Referat fra ekstraordinær generalforsamling den 8. juni 2022

Onsdag den 8. juni kl. 17:00, blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Baldersgade 57 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i Baldersgade 57, i gården.

Tilstede var 9 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 10 stemmer.

Foreningens formand Rasmus Theilgaard Andresen bød velkommen til denne ekstraordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Charlotte Engell blev valgt som dirigent og referent – fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Denne ekstraordinære generalforsamling blev afholdt, da det på foreningens ordinære generalforsamling den 5. maj 2022 blev besluttet at udsætte beslutning om fastholdelse af valuarvurderingen fra 2020 eller vælge aktuel valuarvurdering, til denne ekstraordinære generalforsamling. Flertallet af medlemmerne ville gerne have en uddybning af betydningen ved begge muligheder, samt en forklaring på hvordan en valuar fastsætter vurderingen af en andelsboligforeningens ejendom som Baldersgade 57.

Ad 2 - Årsrapport

Valuar Mikkel Scheel gennemgik hvordan ejendommen bliver værdi sat, samt hvilken betydning en aktuel valuarvurdering eller en fastfrysning har af påvirkning på årsrapporten og andelskronen og dens værdi.

Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 1.620.207,- kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 71.983,- kr.

Forsamling vedtog at brug valuarvurderingen på 19 millioner, dog med en hensættelse på 1.000.000,- kr. til reserver.



Andelsboligforeningen Baldersgade 57

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 "C".

Foreningen anvender valuarvurdering til beregning af andelsværdien.

I henhold til Indenrigs- og Boligministeriets bekendtgørelse af 14. juni 2021, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. ...	Dato 8. juni 2022
A1 Foreningens navn ...	AB Baldersgade 57
A2 Adresse ...	Baldersgade 57
A3 CVR-nr. ...	33218354
Ejendommens vurderingsprincip og værdi	
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F1a Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? ...	nej
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	19.000.000 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	26.666 kr. pr. m2
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver ...	1.000.000 kr.
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver ...	1.481 kr. pr. m2
Boligafgift	
H1 Årlig boligafgift ...	530 kr. pr. m2
Teknisk andelsværdi	
K1 Andelsværdi ...	21.541 kr. pr. m2
K2 Gæld – omsætningsaktiver ...	5.125 kr. pr. m2
K3 Teknisk andelsværdi ...	26.666 kr. pr. m2
Vedligeholdelse	
L1 Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering ...	Ja (2022)
Friværdi	
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	80 %

I forhold til foreningens øvrige nøgletalsskemaer, finders 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 26.666 kr. (sidste år: 22.074 kr.).



AAndelsboligforeningen B Baldersgade 57

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

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

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

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden ---
Charlotte Engell (dirigent) og Rasmus Theilgaard Andresen(formand)

Penneo dokumentnøgle: XM6U2-V7UUC-SXFIB-XXAV0-P3GUP-1206Q



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.”

Eva Charlotte Engell

Dirigent

På vegne af: SJELDANI BOLIGADMINISTRATION A/S

Serienummer: CVR:35677968-RID:51657682

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-06-21 20:33:27 UTC

NEM ID 

Kristian Bach Prom

Bestyrelsesnæstformand

På vegne af: 065 - AB Baldersgade 57

Serienummer: 29b7ede4-6a96-4f3e-9750-b9688d9c579c

IP: 131.165.xxx.xxx

2022-06-27 12:30:05 UTC

Mit  

Rasmus Theilgaard Andresen

Bestyrelsesformand

På vegne af: 065 AB Baldersgade

Serienummer: 21ee8b26-be67-4802-b104-9c77dce2d3bc

IP: 87.116.xxx.xxx

2022-07-04 13:06:03 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: XM6U2-V7UUC-SXFIB-XXAV0-P3GUP-1206Q

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>