

## Referat fra ordinær generalforsamling den 24. maj 2023

Onsdag den 24. maj 2023 kl. 17:30, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Baldersgade 57 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i gården.

Tilstede var 8 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 10 stemmer.

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

### Ad 1 - Valg af dirigent og referent

---

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

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

### Ad 2 - Beretning

---

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Bestyrelsens beretning.

Grundet det store faldstamme-projekt året forinden, valgte bestyrelsen at holde dette års aktiviteter på et minimum. Dertil ved vi at der ligger et større kloakprojekt i fremtiden, hvorfor vi alle lige har fortjent noget ro det forgangene år.

Derudover er vedligeholdelsesplanen ved at blive revideret og strømlinet, således vi har en plan der faktisk giver mening ift. udgifter.

Slutteligt kom vi sikkert igennem arbejdsdagen med godt humør og godt arbejde.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.



# Andelsboligforeningen Baldersgade 57

## Ad 3 - Årsrapport

---

Charlotte Engell gennemgik årsrapporten for 2022, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 29.337 kr. grundet de finansielle poster på 65.337 kr. Dog er den likvide beholdning 371.064kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **21.609,60 kr.** (sidste år: 21.609,60 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 4 - Budget

---

Dirigenten gennemgik budgettet for 2023, 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

---

Der var ingen forslag.

## Ad 6 - Valg

---

På denne generalforsamling var Irina Papazu på valg. Hun modtog genvalg. Derudover var bestyrelsesmedlem Kristian Bach Prom, som forud for generalforsamlingen havde meddelt, at han ikke ønskede genvalg. Som nyt bestyrelsesmedlem blev Niels Terp Jessen valgt.

Som suppleanter blev Sine Riberholt og Kristian Bach Prom valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	<b>Rasmus Theilgaard Andresen</b>	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	<b>Niels Terp Jessen</b>	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	<b>Irina Papazu</b>	på valg i 2025
1. Suppleant	<b>Sine Riberholt</b>	på valg i 2024
2. Suppleant	<b>Kristian Bach Prom</b>	på valg i 2024

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.



# Andelsboligforeningen Baldersgade 57

## Ad 7 – Valg af administration og revisor

---

Både SJELDANI Boligadministration og Luni revision blev genvalgt som henholdsvis administrator og revisor.

## Ad 8 - Eventuelt

---

Følgende blev drøftet dette punkt:

Dirigenten gennemgik det nye system Flatcom, som foreningen snart vil overgå til. Flatcom er et system, der samler alle de administrative funktioner et sted. Derudover giver Flatcom også en mulighed for beboerdialog og meget mere. Beboerne vil modtage en invitation snarest.

Charlotte Engell gennemgik BBR, da nogle af foreningens badeværelser ikke er registrerede. De beboere der mangler dette, bedes henvend sig til bestyrelsen, for at få dette gjort. Københavns Kommune er i gang med at tjekke op på dette, hvilke kan medføre bøder.

Charlotte oplyste også om, at Kommunen har puljer foreningen kan søge, hvor de kan få op til 140.000 kr. per lejlighed til etablering af badeværelser. <https://byfornyelsespuljer.kk.dk/>

Formanden bagt en problemstilling op om barnevogne, der blokerer postkasser. Da Foreningen til tider har haft mange på samme tid, er det svært at finde plads til dem. En løsning kunne være at lave storskraldsummet om til et barnevognsrum. Alle var enige om, at de forældre med de mindste børn skal, havde ret til de mest tilgængelige pladser, som i for eksempel i opgangen.

Formanden opfordrede alle til at holde skraldespandene rene og ikke overfylde dem, da skraldemændene ellers ikke vil tage dem med. Et fremtidigt projekt kunne være at få skraldespandene overdækket. Det kan være i sammenhæng med kloakprojektet. Derudover skal beboerne være opmærksomme på, at der fugle i batterispanden.

Cykler foran ejendomme og i cykelrummet er et stort problem, da foreningen selv har for mange cykler, men at naboforeningerne også bruger foreningens stativer foran. Bestyrelsen vil prøve at opfordre naboforeninger til at få deres egne stativer. Derudover skal der ryddes ud af foreningen egne cykler. Beboer opfordres til at gennemgå husholdningens cykler, og smide dem ud der ikke er i brug.

En beboer opfordrer til at gøre rendt efter brug af gæsteværelset. En ide kunne være at lave en liste opgaver, der skal udføres når rummet forlades. Dette vil Sine Riberholt stå for.

Trappevasken bliver ikke gjort ordentligt ifølge flere beboere. Nogle er i tvivl om det gøres. Kontrakten med rengøringsfolkene vil blive fundet frem for at se om der kan findes en løsning på problemet.

Foruden dette mener flere beboere at Sine Riberholt skal kompenseres for hendes indsats med snerydningen, da har sparet foreningen penge.



# Andelsboligforeningen Baldersgade 57

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:21.

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

<http://baldersgade.sjeldani.dk/>  
med koden: 123

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden ---  
Josefine Schultz (dirigent) og Rasmus Theilgaard Andresen (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 Baldersgade 57
A2	Adresse	Baldersgade 57 2200 København N
A3	CVR-nr.	33 21 83 54

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	24.05.2023
--	------------

### Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	<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	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		

	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	18.600.000	27.556
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	1.498.669	2.220
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	540
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.	



# AAndelsboligforeningen B Baldersgade 57

## Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m<sup>2</sup>

K1	Andelsværdi	21.610
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.726
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	25.335
	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	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	
	Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.	

## Friværdi

%

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	84
	(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.”

## Josefine Schultz

### Dirigent

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: 5cd4b4c2-7958-4638-a73e-cd3ea3e2bc2f

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-07-17 08:29:43 UTC



## Rasmus Theilgaard Andresen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: 065 - AB Baldersgade 57

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-07-19 10:22:25 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>