

# AB Baldersgade 57

## Referat fra ordinær generalforsamling den 3. juni 2024

Mandag den 3. juni 2024 kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Baldersgade 57 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i gården Baldersgade 57, 2200 København N.

Tilstede var 8 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 9 stemmer.

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

### Ad 1 - Valg af dirigent og referent

---

Foreningens administrator Josefine Schultz fra SJELDANI Boligadministration blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.



# AB Baldersgade 57

## Ad 2 - Beretning

---

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Bestyrelsen har primært fokuseret på kloakprojektet. Det er Robert fra EtPlus som er tekniskrådgiver igen. Bestyrelsen og teknisk rådgiver er kommet frem til at det giver mening at flytte projektet til april 2025. Dette er eftersom, at det kan skabe forsinkelser, hvis arbejdet udføres om vinteren. Foreningens medlemmer er enige i, at det er bedst at flytte projektet.

Der vil være de samme faciliteter som med faldstammeprojektet.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

## Ad 3 - Årsrapport

---

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2023, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 60.693 kr.

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

En andelshaver gjorder opmærksom på, at foreningen har en meget lille reserve.

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 4 - Budget

---

Dirigenten gennemgik budgettet for 2024, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2024.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 5 - Forslag

---

Der var ingen forslag.

## Ad 6-7 - Valg

---

På denne generalforsamling var bestyrelsesformanden Rasmus Theilgaard Andresen på valg (modtog genvalg).

Som suppleanter blev Sine Riberholt og Marlene Bonnesen valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:



# AB Baldersgade 57

Formand	<b>Rasmus Theilgaard Andresen</b>	på valg i 2026
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 2025
2. Suppleant	<b>Marlene Bonnesen</b>	på valg i 2025

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Bestyrelsen blev med applaus takket for deres arbejde.

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

## Ad 8 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

En andelshaver havde inden generalforsamlingen gjort opmærksom på, at andelskronens i et referat fra en ekstraordinær generalforsamling svingede. Administrator har undersøgt sagen, og kunne ikke finde anden forklaring, end at der er tale om en fejl. Der har ikke været nogle handler eller ændringer i lån. Derfor konkluderes administrator, at der er tale om en fejl. Administrator beklager fejlen.

Opdatering på haveprojekt: Marlene er i fuld gang med haven, og hun er nu i planlægningsfasen. Det endelige projekt bliver først efter kloakprojektet. Der er mulighed for at søge puljer hos Københavns Kommune. Foreningen skal dog vedtage dette ved generalforsamling. Dog sige hele foreningen god for at Marlene søger. Sine og Malene er tovholdere på gårdprojektet.

Krukker er dyre og gårdudvalget er meget interesserede, hvis man finder nogle eller har nogle liggende.

Storskraldsrummet er blevet tømt, men ikke alt blev taget med og efter fraflytninger er der kommet mere til. Bestyrelsen vil undersøge om det kan tømmes igen.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 17:45.

-- --- 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.	3. juni 2024
--	--------------

### Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien 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.			

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	17.510.000 kr.	25.941 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	247.217 kr.	366 kr.
Generalforsamlingsbestemte reserver 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

H1	Boligafgift	540 kr.
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.		



# AB Baldersgade 57

## Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m2

K1	Andelsværdi	21.610 kr.
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	Gæld – omsætningsaktiver	3.965 kr.
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	25.574 kr.
	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)	82 %
	(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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

## Josefine Schultz

### Dirigent

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-06-20 08:35:38 UTC



## Rasmus Theilgaard Andresen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Baldersgade 57

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

IP: 87.116.xxx.xxx

2024-06-20 09:55:50 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 tidsstempelt 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/validator**