

Referat fra ordinær generalforsamling den 3. maj 2021

Mandag den 3. maj kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Baldersgade 57 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i gården, Baldersgade 57.

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

Foreningens formand Sine Riberholt bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 0 - Valg af dirigent og referent

Else Djørup fra SJELDANI blev valgt som dirigent og som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlige og beslutningsdygtig.

Ad 1 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Der har siden ekstraordinær generalforsamling 2020 været 2 formandsskifte pga. fraflytninger. Maja til Hakon til Sine der er tiltrådt 1-3-21.

Pga. Corona har der i det forgangne år ikke været fysiske bestyrelsesmøder. Det har været erstattet af mailkorrespondancer og virtuelle møder.

Nye beboere:

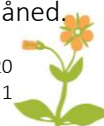
I st.tv er Maja flyttet. Velkommen til Marlene og Max

I 3.tv er Helle flyttet. Velkommen til Ida og Niels.

I 1.tv er Hakon flyttet. Velkommen til Rasmus.

Vi har fået ny internet aftale med Andelsnet hvilket betyder at vi nu alle betaler til Andelsnet via boligafgiften 165,- pr. måned.

Vi har fået ny aftale med L`easy om 2 vaskemaskine og en Tørretumbler. Vi betaler nu 1213,- pr. Måned.



Vi har haft vores 1. Boligafgift stigning på 1 % fra d. 1-1-21 og der kommer en stigning igen fra d. 1-1-22 på 1 % opsparing til det kommende facade- og vinduesrenoveringsprojekt.

I slut januar havde bestyrelsen møde med Stine fra Trio-arkitekter som har udarbejdet vedligeholdelsesplanen. Her satte vi projektet i gang med VVS- installationer og kælder og port-gennemgang. Siden da har vi haft møde med Trio-arkitekternes murer og VVS-mand.

Der har været besigtigelse af enkelte lejligheder og kælder/loft og der er taget prøver til miljøanalyse herfra. Vi har fået lavet tv-inspektion af kloakkerne

Planen er at vi i starten af maj måned vil få en beskrivelse af projekterne inden det sendes i udbud til håndværkere.

Kælderprojektet vil ca. vare 1 måned og VVS-projektet 2-3 måneder.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2020, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 47.766 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 61.524 kr. samt låneomlægningsomkostninger på 53.774.

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 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 ...	14.900.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	22.074 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	332.804 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	493 kr. pr. m2

Boligafgift

H1	Månedlig boligafgift ...	44,58 kr. pr. m2
----	--------------------------	------------------

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	18.560 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	2.987 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	21.547 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering ...	Ja (2019)
----	--	-----------



Friværdi

P1 Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ... 64 %

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 **andelsværdi** fastsat til **18.560 kr. pr m²** (sidste år: 18.560 kr. pr m²).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften er sat op med 2% pr. 01-01-2021 som vedtaget på ekstraordinær generalforsamling 23-06-2020.

Generalforsamlingen besluttede at posten til snebekæmpelse skal ændres fra 10.000 kr. til 1.000 kr. Posten til valuar skal sættes til 18.000 kr.

Med disse ændringer blev budgettet **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - vedrørende korttidsudlejning

Til ekstraordinær generalforsamling 21-9-20 blev forslag om korttidsudlejning efter bestyrelsens regler vedtaget. Der blev lagt op til at forslaget skulle ophøre til denne generalforsamling så det kunne drøftes på ny.

Pga. Corona har der ikke været nogle udlejninger. Bestyrelsen foreslår derfor at vi udsætter forslagets ophør til generalforsamling 2022 så der er mulighed for at afprøve korttidsudlejningen.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 2 - vedrørende fastfrysning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslog, at andelsværdien fastfrysnes i 2021 på samme niveau som i 2020 (nuværende andelsværdi), så der oparbejdes hensættelser til vedligeholdelsesprojekter og prisudsving i andelsværdiberegningen.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.



Forslag 3 - 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.

Bestyrelsen frafaldt forslaget idet dette vil blive taget op på en ekstraordinær generalforsamling.

Forslag 4 - vedrørende snerydning

Forslag om at opsiges snerydningsaftalen på ca. 10.000 kr./år hvis der er 2 lejligheder der vil påtage sig denne arbejdsopgave.

Sine og Jonas påtog sig opgaven.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 5 - vedrørende vaskeri

Forslag om stigning for beboere i betaling af vaskeri til 75 kr. pr. person pr. måned. Det vil give ca. 1.425 kr. i indtægt ud fra det antal beboere, der er nu.

Vi har i 2020 fået nye vaskemaskine/tørretumbler aftale med L'easy og dermed en vaskeri udgiften på 1.213 kr. + løbende afkalkning m.m.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**

Ad 5 - Valg

På denne generalforsamling var 2 bestyrelsesmedlemmer på valg og modtog genvalg.

Som suppleant blev Niels valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Sine Riberholt	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Kristian Bach Prom	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Irina Papazu	på valg i 2023
Suppleant	Niels Terp Jessen	på valg i 2022



Ad 6 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt.

Kloak projekt

Bestyrelsen informerede om at en kloak rapport har afsløret revner på kloak. Der vil være fordele ved at udbedre dette i forbindelse med det kommende projekt med udskiftning af faldstammer. Trio arkitekter har fremlagt 2 forslag til udbedring til henholdsvis 353.750 kr. og 553.125 kr. inkl. moms.

Bestyrelsen vil bede Sjeldani om at regne på hvad konsekvensen bliver ang. boligafgiftsstigninger og evt. hjemtagelse af yderligere lån.

Bestyrelsen vil indkalde til ekstraordinær generalforsamling mandag d. 17. maj 2021, hvor beslutning omkring dette kan tages.

Fordeling af opgaver

Oversigt over fordeling af opgaver er blevet sendt ud til alle og hænger i opgangen. Listen opdateres løbende. Flg. opgaver blev diskuteret: graffiti, regulering af trappelys, nedvaskning af altaner.

Storskrald

Rummet med storskrald skal frigøres, således at håndværkere kan bruge det, når det bliver aktuelt.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:10.

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

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

kode: 123

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden ---
Else Djørup (dirigent) Sine Riberholt (formand),



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.”

Else Djørup

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: CVR:35677968-RID:12265347

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-05-17 06:28:31Z

NEM ID 

Sine Riberholt

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Baldersgade 57

Serienummer: PID:9208-2002-2-989391849246

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-05-17 19:41:24Z

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>