

Andelsboligforeningen Baldersgade 57

Referat fra ordinær generalforsamling den 5. maj 2022.

Torsdag den 5. maj 2022 kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen AB 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 Sine Riberholt bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

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

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Der har siden ordinær GF 030521 været en ekstraordinær GF d. 170521 hvor forslag om etablering af afvanding for kældertrapper og reparation af kloaksystem blev nedstemt.

D. 120821 havde vi beboermøde med Trioarkitekter og entreprenørfirmaet Madsen og Kastberg (M/K) om Brugsvand, afløb og kældertrappeprojektet.

Dette projekt blev udført i perioden slut august 2021 til januar 2022. Vi mangler fortsat en sidste del - maling af kældernedgange som skulle begynde i denne uge og så er det slut.

Charlotte fra Sjeldani har informeret bestyrelsen om, at vi har overskredet det budgetteret beløb med ca. 20000 kr.

I slut juni fik vi udskiftet radiatormålere i alle lejligheder.

Siden 1 september 21 har Marlene og Max i st.tv udlejet et værelse til Jacob pga. Marlene er på uddannelsesophold i udlandet i en længere periode og et værelse i 2 mdr. jan-feb. 2022 pga. Max har været i udlandet.



Andelsboligforeningen Baldersgade 57

15.02.22 havde Kristian og jeg møde med Charlotte fra Sjeldani hvor Charlotte b.la. oplyste om kommunens fokus på klima energiforbedringer og mulighed for at søge fonde som del af finansiering af vores fremtidige vedligeholdelsesprojekter.

Vedligeholdelsesplanen bliver opdateret og revurderet af Trioarkitekter for at få lagt kommende projekter sammen i et ønske om at spare penge.

17.03.22 havde bestyrelsen møde hvor vi gik en tur i ejendommen for at planlægge arbejdsopgaver til arbejdsdagen. Vi havde en snak om og lavede et forslag til omfordeling/ opdatering af hver beboers faste arbejdsopgaver med tidsangivelser for forventet udførelse. Dette kan vi tale om i dag under Evt.

Velkommen til de 2 små beboere i 4 tv og st. th.

Det var alt.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 1.620.207 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 71.983 kr.

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 ikke 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 |
|---|-------------------|
| 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? ... | Ja |
| F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ... | 14.900.000 kr. |
| Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ... | 22.074kr. pr. m2 |
| F3 Generalforsamlingsbestemte reserver ... | 0 kr. |
| F3 Generalforsamlingsbestemte reserver ... | 000 kr. pr. m2 |
| Boligafgift | |
| H1 Årlig boligafgift ... | 530 kr. pr. m2 |



Andelsboligforeningen Baldersgade 57

Teknisk andelsværdi

| | | |
|----|------------------------------|-------------------|
| K1 | Andelsværdi ... | 16.949 kr. pr. m2 |
| K2 | Gæld – omsætningsaktiver ... | 5.125 kr. pr. m2 |
| K3 | Teknisk andelsværdi ... | 22.074kr. pr. m2 |

Vedligeholdelse

| | | |
|----|--|-----------|
| L1 | Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering ... | Ja (2021) |
|----|--|-----------|

Friværdi

| | | |
|---|--|------|
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ... | 78 % |
|---|--|------|

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 ikke fastsat til 22.074 kr. (sidste år: 18.560 kr.).

Årsrapporten blev ikke vedtaget, da flere ønskede at indkalde til en ekstra ordinær Generalforsamling, hvor en revisor eller valuar kunne forklare de forskellige scenarier for betydningen af at vælge en fastfrysning eller den ny valuarvurdering. (Vurderingen har stor betydning for både dem der ønsker at sælge deres andele og for dem der ønsker at være forsigtige, når der ønskes en opsparing til årene fremad, også taget i betragtning af hvilke opgaver der kommer j.fr. den netop modtagne vedligeholdelsesplan fra Trio, som lige var kommet dagen før generalforsamlingen).

Der var mange spørgsmål om både for og imod en opskrivning af andelskronen.

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 2022.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 – bemyndigelse til TILSKRIVNING AF VÆRDIEN AF 2021'S RENOVERINGSPROJEKT
Forslag: Foreningen betaler for at få en valuar til at opgøre den samlede værdi af forbedringerne af renoveringsprojektet fra 2021. På baggrund af denne opgørelse udregnes og vedtages en ny andelskrone. Dette foretages næste gang, nogle i ejendommen overvejer at sælge - men hvis der ingen salgsplaner er i 2022, da senest op til generalforsamlingen i 2023.



Andelsboligforeningen Baldersgade 57

Baggrund:

Ejendommens andelskrone er faldet ca. 10 procent som konsekvens af udgifterne til forbedringerne af ejendommen, som blev foretaget med renoveringsprojektet udført i 2021. Forbedringernes værdi er *ikke* medtaget i årsregnskabet's fremlagte andelskrone. Den nye, retvisende værdi kan ikke findes med ny valuarvurdering, da foreningen for nuværende har en fastfrosset valuarvurdering. Men det er muligt at få tilskrevet forbedringerne til den samlede værdi og andelskrone jf. nedenstående note.

Note om lovforslaget om fastfrossen valuarvurdering ift. forbedringers værdi (kilde EjendomDanmark.dk):

”Lovforslaget (om fastfrossen værdi) ændrer ikke på muligheden for at tillægge værdien af forbedringer udført på ejendommen efter vurderingen er foretaget i henhold til (den nugældende) ABL § 5, stk. 3. Det vil sige at det vil være muligt at lægge den værdi, hvormed forbedringer udført efter 1. juli 2020 har forøget ejendommens værdi, til ejendommens værdi opgjort i henhold til ABL § 5, stk. 2. Her skal man være opmærksom på, at forbedringen ikke er en opgørelse af, hvad det har kostet at udføre arbejdet, men en vurdering af, med hvilket beløb, forbedringerne skønnes at have forøget handelsværdien af ejendommen.”

Indsendt til bestyrelse og administrator 24-04-22 af Peter Løhr og Sara Thetmark 4.tv.

Forslaget blev trukket tilbage af stiller.

:

Forslag 2 - 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**.

Forslag 3 – Forlæggelse af tilladelse til korttidsudlejning

Bestyrelsen forslår, at foreningens bestemmelse om tilladelse til at udleje lejlighederne til eksempelvis Airbnb og anden tilsvarende form for korttidsudlejning forlægges til foreningens generalforsamling i året 2023 eller 2024.

Følgende formulering blev sidst vedtaget:

Fremleje eller -lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de betingelser, der fastsættes af bestyrelsen. Eksempelvis skal bestyrelsen have oplyst navn på personen, som flytter ind og oplysninger om hvor længe personen bor i lejligheden. Hvis der er udarbejdet en lejekontrakt, skal bestyrelsen have en kopi. Udlån i korte perioder på op til 3 måneder, eksempelvis i forbindelse med Airbnb, er tilladt. Andelshaveren er ansvarlig for lejers handlinger. Andelshaveren skal under fremlejeperioden have fast bopæl i andelslejligheden. Andelshaveren har pligt til at oplyse navne på fremlejetagere og egne kontaktoplysninger i fremlejeperioden. Brud på disse regler medfører eksklusion.



Andelsboligforeningen Baldersgade 57

Forslaget blev **vedtaget**.

For:

Blank: 1

Imod: 1

Forsalg 4– Skattefri godtgørelse til bestyrelsesformanden

Bestyrelsen foreslår, at der i kommende budget afsættes kr. 3.850, således at Andelsboligforeningen kan foretage udbetaling til foreningens formand som godtgørelse for udgifter til kontorhold og telefon i forbindelse med arbejdet. Denne skattefri godtgørelse forudsætter, at formanden har afholdt udgifter af den pågældende art, men disse skal ikke kunne dokumenteres.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var 1 bestyrelsesmedlemmer på valg og modtog ikke genvalg.

Som suppleant blev valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

| | | |
|-------------------|----------------------------|----------------|
| Formand | Rasmus Theilgaard Andresen | på valg i 2024 |
| Bestyrelsesmedlem | Kristian Bach Prom | på valg i 2023 |
| Bestyrelsesmedlem | Irina Papazu | på valg i 2023 |
| Suppleant | Niels Terp Jessen | på valg i 2023 |

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Bæredygtigheds tiltag for foreningen, folder blev omdelt.

Opgaveliste til alle andelshavere blev omdelt af Kristian på opgaver der skal udføres og som er nødvendige nu.

Husk arbejdsdag lørdag den 7. maj 2022.

Nye brandalarmer sættes op i baggang på arbejdsdagen.

Branddør til kælder skal være lukket, ligesom der heller ikke må stå brandbare ting på hverken bag- eller hovedtrappen.

Udskiftning af dør til loftrum kunne med fordel udskiftes en branddør.



Andelsboligforeningen Baldersgade 57

Foreningen har ingen vicevært hvorfor bestyrelsen opfordrer til at opgaver der skal gøres, at de enkelte sætter en seddel op ved hovedindgang, så bestyrelsen kan tage sig af den og opgaven bliver udført.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:45.

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

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

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten, formanden og næstformanden ---
Charlotte Engell (dirigent), Rasmus Theilgaard Andresen (formand) og Kristian Bach Prom (næstformand)



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: 6AGUA-YINZZ-H0H71-Z244E-H5HQ-C-1EVOT

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>