

## Referat fra ordinær generalforsamling den 6. maj 2019

Mandag den 6. maj 2019, kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Baldersgade 57 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt på adressen Baldersgade 57, st.th.

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

Foreningens formand Maja Holm bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

### Ad 0 - Valg af dirigent og referent

---

Administrator Kirsten Sjeldan fra SJELDANI blev valgt som dirigent og som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

### Ad 1 - Beretning

---

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

- Signe og Sondre i 3. th. er flyttet. Helle har overtaget lejligheden. Velkommen til Hakon, der er flyttet ind i 1. tv.
- Linnea og Nikolaj i 2. th er flyttet. Velkommen til Sine (og hendes yngste datter). Sine er også mor til Andrea i 2. tv.
- I forbindelse med salgene blev der lavet ny valuarrapport. Vi diskuterede i denne forbindelse om vi skulle sætte andelskronen lavere end valuarvurderingen giver mulighed for. Vi vedtog en stigning på ca. 22 procent i andelskronen, hvilket var det højeste andelskrone vurderingen gav mulighed for.
- Bestyrelsen har fået udarbejdet en vedligeholdelsesplan ved TRIO Arkitekter. Planen blev noget forsinket, og vi har derfor endnu ikke en plan der kan lægges til vedtagelse. Vi arbejder videre med dette, herunder finansiering, og indkalder evt. til en ekstraordinær generalforsamling senere på året.
- Referatet fra sidste års generalforsamling gik tabt, så vedtægtsændringerne er derfor til afstemning igen. Bestyrelsen vil herefter arbejde videre med at få vedtægterne godkendt juridisk.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**



## Ad 2 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2018, som har været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets likviditetsmæssige overskud var på 26.068 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 59.363 kr.

Dirigenten oplyste, at der er kommet et nyt regelsæt, som valuarer skal følge, når de udarbejder valuarvurderinger. Administrator anbefaler, at foreningen vælger at anvende en konservativ valuarvurdering.

Som noget nyt (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 ...	14.600.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	21.630 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	0 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	0 kr. pr. m2

### Boligafgift

H1	Månedlig boligafgift ...	43,92 kr. pr. m2
----	--------------------------	------------------

### Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	18.556 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	2.973 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	21.529 kr. pr. m2

### Vedligeholdelse

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

### Friværdi

P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	84 %
----	--	------

I forhold til foreningens øvrige nøgletalsskemaer, findes 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.

Kirsten Sjeldan bemærkede at en valuarvurdering har en levetid på 18 måneder. Den model foreningen havde valgt med, at de først fik udarbejdet ny valuarvurdering, når der forelå et salg, havde bl.a. i regnskabet for 2018 medført ekstraomkostninger på omkring 12.000 kr. Herudover diverse problemer med afholdelse af ekstraordinær generalforsamling dagen før nytår osv. Hun opfordrede foreningen til fremadrettet at få udarbejdet en valuarvurdering hvert år, som kunne indarbejdes i årsrapporten 31.12.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til den maksimale værdi jf. regnskabet **18.556 kr.** og det er den værdi som bestyrelsen anbefaler.

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.



## Ad 3 - Budget

---

Dirigenten gennemgik budgettet for 2019, som har været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften er uændret i 2019.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.

## Ad 4 - Forslag

---

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

### Forslag 1 - vedr. undersøgelse af brugsvandsinstallationer

Bestyrelsen foreslog, at foreningen anvender 18.750 inkl. moms på at få udarbejdet en vvs-rapport for brugsvandsinstallationer samt faldstammer. Forslaget finansieres ved anvendelse af foreningens opsparede midler.

Motivation: Jf. den nylige gennemgang i forbindelse med den udarbejdede vedligeholdelsesrapport fra TRIO anføres det, at foreningen har udfordringer med gulligt brugsvand og der er en del tæring på faldstammer generelt. Hvorvidt der vil forekomme en anbefaling om en evt. udskiftning el.lign. som resultat af en gennemgang kan TRIO ikke umiddelbart vide, men såfremt en udskiftning vil blive anbefalingen vil et sådant projekt beløb sig til omkring 1.500.000 ekskl. moms og udgifter til forsikring, honorarer, finansiering, administration m.m.

Forslaget blev **vedtaget**.

### Forslag 2 - vedr. opdatering af vedtægt

Bestyrelsen foreslog, at foreningens vedtægt opdateres således som det fremgår af bilag 1.

Forslaget blev **vedtaget**.

### Forslag 3 - vedr. vedtægtsændring vedr. el- og vvs-tjek i forbindelse med salg

Bestyrelsen foreslog, at foreningens vedtægt ændres således, at det fremover bliver obligatorisk at der skal gennemføres et el-tjek og et vvs-tjek når andele i foreningen sælges.

Følgende foreslås tilføjet i foreningens vedtægt:

- 14.3 Ved salg af andele, skal der udarbejdes et el-tjek. Sælger betaler for udarbejdelse af el-tjekket og sælger skal sørge for at udbedre de mangler, som el-tjekket angiver.
  - 14.4 Ved salg af andele, skal udarbejdes et vvs-tjek. Sælger betaler for udarbejdelse af vvs-tjekket og sælger skal sørge for at udbedre de mangler, som vvs-tjekket angiver.
  - 14.5 Bestyrelsen udpeger den/de leverandører som skal stå for udarbejdelse af el-tjek og vvs-tjek.
- Nuværende § 14.3 ændrer nummerering til § 14.6. Efterfølgende bestemmelser i § 14 ændrer tilsvarende nummerering.

Forslaget blev **vedtaget**.



## Forslag 4 - vedr. diverse vedligeholdelse

Bestyrelsen foreslog, at der afsættes 10.000 kr. til diverse opgaver, som bestyrelsen gerne vil have udført på ejendommen. Eksempelvis skal vinduesfugerne gennemgås. Projektet finansieres ved anvendelse af foreningens opsparede midler.

Forslaget blev **vedtaget**.

## Ad 5 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlem Irina Maria Clara Hansen Papazu på valg og hun modtog genvalg. Som nyt bestyrelsesmedlem blev Sine Riberholt valgt.

Som suppleant blev Kristian Bach Prom valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	<b>Maja Holm</b>	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	<b>Sine Riberholt</b>	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	<b>Irina Maria Clara Hansen Papazu</b>	på valg i 2021
Suppleant	<b>Kristian Bach Prom</b>	på valg i 2020

## Ad 6 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

- Læg venligst mærke til i kalenderen hvornår der gøres rent i vaskekælderen, som regel bliver der gjort rent om mandagen.
- Der var interesse for en bæk foran huset, der var også nogen der synes det var en dårlig ide
- Bestyrelsen har talt om ekstern vicevært, men er kommet frem til at de er glade for den turnusordning vi har
- Brændeovnene bliver brugt i højre side af ejendommen. Skorstensfejeren har i den forbindelse været ude, idet der skal skiftes en renselem når brændeovnene bliver brugt. Det kunne oplyses, at ingen i højre side brugte brændeovnen, hvorfor bestyrelsen afventer udskiftning af renselem.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet.

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

[baldersgade.sjeldani.dk](http://baldersgade.sjeldani.dk)

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden ---  
Kirsten Sjeldan (dirigent) og Maja Holm (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.”

## Kirsten Sjeldan

### Dirigent

På vegne af: SJELDANI

Serienummer: CVR:35677968-RID:60986331

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-03-17 13:56:54Z

NEM ID 

## Maja Holm


### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Baldersgade 57

Serienummer: PID:9208-2002-2-806205501392

IP: 87.73.xxx.xxx

2020-03-17 20:50:02Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DUT57-8W42W-VPFVP-D8VWS-PHZE4-YYVFN

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>