

Referat fra ekstraordinær generalforsamling den 24. februar 2025

Mandag den 24. februar 2025 kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i i Henriks cykelforretning i Valdemarsgade 65, st.tv.

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

Foreningens administrator bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Administrator Carsten Volden (SJELDANI) blev valgt som dirigent og som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlige og beslutningsdygtig.

De forslag som var til behandling på denne generalforsamling, var tidligere blevet behandlet på foreningens ordinære generalforsamling den 25. november 2024, hvor forslagene opnåede mere end 2/3 deles flertal. På den ordinære generalforsamling var der imidlertid ikke tilstrækkeligt mange fremmødte medlemmer, så forslaget skulle tages til endelig behandling på denne ekstraordinære generalforsamling.

Dirigenten oplyste, at et medlem havde ønsket generalforsamlingen skulle tage stilling til andelsværdien. Andelsværdien blev imidlertid enstemmigt vedtaget på foreningens seneste ordinære generalforsamling og foreningen får snart en ny vedligeholdelsesplan for ejendommen. Bestyrelsen ser derfor ingen anledning til at ændre på andelsværdien lige nu.

Ad 2 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 – Vedtægtsændring vedrørende udarbejdelse af VVS- og el-attest

Karen Vestergaard (67, 4. th.) foreslår, at der ved salg af lejlighed også skal laves el- og vvs-tjek i lejligheden. Udgiften dertil deles ligeligt mellem sælger & køber.



Forslaget stilles for at sikre, at køber er bekendt med eventuelle mangler/ulovligheder, der er usynlige, men kræver udbedring. Samt for at sikre vores forening har korrekt el og vvs, for at undgå skader i en enkelt lejlighed, der kan påvirke hele ejendommen, fx brand.

Nuværende formulering:

§17, stk. 1 Bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. Forbedringer skal udføres i overensstemmelse med de af generalforsamlingen godkendte retningslinjer for "afskrivning ved salg". Bestyrelsen eller administrator kan beslutte, at prisen herfor fastsættes af en af foreningen udpeget vurderingsmand. Udgiften hertil betales af køber og sælger med halvdelen hver.

Ny formulering (rød tekst):

§17, stk. 1 Bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. Forbedringer skal udføres i overensstemmelse med de af generalforsamlingen godkendte retningslinjer for "afskrivning ved salg". Bestyrelsen eller administrator kan beslutte, at prisen herfor fastsættes af en af foreningen udpeget vurderingsmand. Endvidere skal sælger få udarbejdet en VVS- og el-attest af en autoriseret VVS-installatør og elektriker med dokumentation for VVS- og el-installationernes lovlighed. Udgiften hertil betales af køber og sælger med halvdelen hver. Bestyrelsen udpeger VVS-installatør og elektriker.

Forslaget blev endeligt **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 2 - Vedtægtsændring vedrørende ansvar for forandringer i lejlighed

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægt ændres, så den tager højde for den seneste højesteretsdom fra 2023, hvor ansvar for skader som sker i forbindelse med andelshaverens forandringer i lejligheden. Bestyrelsen foreslår derfor følgende tilføjelser i foreningens vedtægt:

§ 11 Forandringer (Tilføjelse)

11.3 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

11.4 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-3, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel.

11.5 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

§ 24 Eksklusion (Tilføjelse)

24.1 3) foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 11 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 11.

Efterfølgende bestemmelser ændrer nummerering fra 3 og 4 til 4 og 5

Forslaget blev endeligt **vedtaget**.



Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet.

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:
beboer.sjeldani.dk/forening/valdemarsgade65-67

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden ---
Carsten Volden (dirigent) og Preben Thomsen (formand)



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.”

Carsten Østergaard Volden

Dirigent

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-09-02 03:41:45 UTC



Preben Thyge Thomsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 1d5af2a6-9238-4996-a295-f6d376ed7793

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-09-04 11:37:07 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.