

Referat fra ordinær generalforsamling den 23. oktober 2017

Mandag den 23. oktober 2017 kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Valdemarsgade med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i Kulturanstalten i Lyrskovgade.

Tilstede var 12 medlemmer, 1 repræsenteret ved fuldmagt, i alt 13 stemmer.

Foreningens formand Preben Thomsen bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Sonny Schneider blev valgt som dirigent & referent, og takkede for valget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Formanden Preben Thomsen kunne berette at det igen i år havde været et stille år i foreningen. Der er gang i at få etableret dørtelefoner, som foreningen længe har haft ønske om. Der kan i den forbindelse rettes henvendelse til formand Preben Thomsen ift. navneønske til dørtelefonen. Skriv Preben på mail: preben.thomsen@gmail.com med oplysning om hvilket navn der skal stå på ringeklokken.

Der er i foreningen anskaffet nye nøgler til beboerne, en bekostning der også fremgik af regnskabet.

SJELDANI har haft udarbejdet konsekvensberegninger i forbindelse med forslag til vedligeholdelses projekter. De projekter blev opdateret med nye priser, idet økonomien i det oprindelige projekt, ikke længere holder i dag. De nye priser er på håndværkerne steget med 30-70%, og derfor har bestyrelsen valgt at sætte vedligeholdelsesprojekterne på standby indtil der er en afklaring omkring hvilket vedligeholdelses

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**



Ad 3 - Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab - og forslag til værdiansættelse

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2016, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 184.616 kr. Der er i årets budget hensat 2.500.000 kr., idet foreningen på kortere sigt ser på muligheden for at igangsætte nødvendige vedligeholdelsesarbejder.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **29,17 kr.** (sidste år: 28,52 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget.**

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2017, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2017.

Der blev fra forsamlingen stillet spørgsmål til de realiserede tal i budgettet under posterne "Valuar" og "Gebyrer", hvor der i budgettet er anvendt forkert en kontering, men i henhold til regnskab, så ses det i rapporten at beløbene akkurat er de samme.

Desuden blev det påpeget at der i fremlæggelsen af årets budget havde sneget sig en fejl ind i forhold til foreningens afdrag af prioritetsgælden. Det er nu sidenhen rettet til, og budgettet kan i sin tilrettede version findes på arkivet under "Beboere" -) "Budget 2017-2018"

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget.**

Ad 5 - Forslag

Forslag 1 - **Altan** etablering af altaner i foreningen.

Bestyrelsen stiller forslag om, at der gennemføres et altanprojekt. Budgettets størrelse afhænger af, hvor mange andelshavere, der ønsker at få altan. Det er frivilligt, om man vil have altan. Omkostninger til etablering betales af de andelshavere, som får altan. Projektet finansieres enten ved kontant indbetaling eller ved at foreningen optager et realkreditlån (ydelse på dette realkreditlån betales af de andelshavere, som får altan).

Idet foreningens belåningsgrad er meget lav (36 %), vil det være fordelagtigt, at optage et realkreditlån til finansiering af dette projekt.

Hvis forslaget vedtages, bemyndiges bestyrelsen til at igangsætte projektet og anvende op til 50.000 kr. til udarbejdelse af et projekt med økonomiske beregninger. Hvis altan-projektet ikke bliver gennemført, betaler andelsboligforeningen dette beløb. Hvis projektet gennemføres, vil dette beløb blive betalt af de andelshavere, som får altan.



Projektets gennemførelse afhænger af, om der er tilstrækkeligt mange andelshavere, som tilmelder sig og om projektet kan godkendes af Københavns Kommune.

Bestyrelsen bemyndiges samtidigt til at optage et 30-årigt fast forrentet realkreditlån med afdrag til finansiering af altanprojektet. De andelshavere, som får altan, forpligtes til at betale ydelserne til dette lån i 30 år, uanset om foreningen på et senere tidspunkt måtte vælge at omlægge lånet.

Hvis forslaget bliver vedtaget, vil alle andelshavere senere modtage en altanbestillingsseddel, hvoraf det fremgår, hvad altanen koster (månedlig ydelse i 30 år) og hvordan altanen vil se ud. Tilmeldingen til altanprojektet vil være bindende også hvis en andelshaver vælger at sælge sin andel under projektet.

Forslaget blev drøftet, og ved afstemning blev det **enstemmigt vedtaget**

Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling er formand Preben Thomsen og bestyrelsesmedlem Rune Kjærsgaard på valg. Begge modtog genvalg. Som 1.suppleant blev Helle Grønbæk valgt. Som 2. suppleant blev Emile Vinge Madsen.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Preben Thomsen	på valg i 2019
Bestyrelsesmedlem	Rune Kjærsgaard Jørgensen	på valg i 2019
Bestyrelsesmedlem	Tabita Brøner	på valg i 2018
Bestyrelsesmedlem	Julie Hansen	på valg i 2018
Bestyrelsesmedlem	Aske Kjærsgaard Jørgensen	på valg i 2018
1. Suppleant	Helle Grønbæk	på valg i 2018
2. Suppleant	Emile Vinge Madsen	på valg i 2018

Ad 7 - Valg af administrator og revisor.

Som foreningens administrator blev SJELDANI genvalgt.

Som foreningens revisor blev revisorfirmaet Beierholm genvalgt.

Ad 8 - Eventuelt.

Det blev drøftet at det gode naboskab bør holdes i hævd, således at man hjælper til med de spørgsmål der må være fra andelshavere der ikke altid finder informationen gennemskuelig. SJELDANI vil altid være behjælpelig med at besvare henvendelser.

Bestyrelsen har drøftet hvorledes man kunne løse de mange forefaldne opgaver der ligger i foreningen. Det blev drøftet om man i foreningen kunne overveje en mulighed for at ansætte og aflønne en andelshaver



Andelsboligforeningen Valdemarsgade

hjemme i ejendommen. SJELDANI sender lidt information til bestyrelsen ift. hvorledes man har valgt en lignende løsning i en anden forening på Vesterbro, som ligner AB Valdemarsgade.

Bestyrelsen vil herefter kunne udarbejde et oplæg, om ønsket med hjælp fra administrator, således at et eventuelt forslag herom vil kunne behandles på en kommende generalforsamling.

Foreningens Facebook gruppe vil indtil der er arbejdet på en løsning for ovenstående, fortsat være den kanal hvor arbejdsopgaverne de kommunikeres ud til andelshaverne.

Der er konstateret noget der minder om svamp på loftet, specielt i andelshaver Helle Grønbæk's loftrum. Hun vil kontakte SSG, som foreningen tidligere har anvendt til at løfte lignende opgave.

Efter SSG er kontaktet, og har afdækket problemet, vil man i bestyrelsen overveje at etablere tørremuligheder i et af de loftrum der står tomme, efter det er blevet ryddet.

Fremleje-reglerne i vedtægten blev drøftet. Som i andre foreninger, har man også i AB Valdemarsgade udfordringer med fremleje. I henhold til foreningens vedtægt § 12. hvor der står at en andelshaver helt eller delvis kan fremleje eller udlåne sin lejlighed i det omfang, som en lejer kan efter lejeloven. Herudover kan en andelshaver kun udleje eller udlåne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse. Bestyrelsen skal godkende betingelserne for fremlejemålet.

Det blev nok engang håndhævet at gangarealet skal holdes ryddeligt. Det blev drøftet at med venlig henvendelse til sine naboer, er der gode eksempler til efterfølgelse, hvor det er lykkedes at tale hinanden om at få løst opgaven med at rydde op.

Erhvervslejer henstiller af og til borde og paller, så det er til irritation. Man vil henstille til at det ryddes, så snart at det anses for værende generende.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:15.

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

valdemarsgade.sjeldani.dk

(Referatet underskrives digitalt af dirigenten og bestyrelsen
Sonny Schneider (dirigent), Preben Thomsen (formand) Rune Kjærsgaard Jørgensen, Tabita Brøner, Julie Hansen
og Aske Kjærsgaard Jørgensen (bestyrelsesmedlemmer)



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.”

Sonny Schneider

Underskriver

Serienummer: CVR:35677968-RID:91137978

IP: 195.225.90.179

2017-10-25 08:29:48Z

NEM ID 

Julie Hansen Lawrence


Underskriver

På vegne af: A/B Valdemarsgade 65-67

Serienummer: PID:9208-2002-2-581956947422

IP: 192.38.117.2

2017-10-25 11:32:36Z

NEM ID 

Aske Kjærsgaard Jørgensen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-371566147395

IP: 89.23.253.169

2017-10-25 16:09:14Z

NEM ID 

Rune Kjærsgaard Jørgensen

Underskriver

På vegne af: AB Valdemarsgade 65-67

Serienummer: PID:9208-2002-2-792026518869

IP: 89.23.253.141

2017-10-29 16:29:27Z

NEM ID 

Preben Thyge Thomsen

Underskriver

På vegne af: A/B Valdemarsgade 65-67

Serienummer: PID:9208-2002-2-887676035075

IP: 89.23.253.148

2017-11-14 10:12:03Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5BCZ8-E7IFY-ZVOI3-W51F5-5GTW7-3EPJK

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>