

# Referat ordinær generalforsamling 2005

## A/B Valdemarsgade 65 - 67

Den 30. november 2005, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65 – 67 på adressen Halmtorvet 13.

Repræsenteret var 11 medlemmer, heraf 2 ved fuldmagt. Formand Tene Heimer bød velkommen. Administrator Kirsten Sjeldan blev valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og afholdt i henhold til vedtægterne, idet ingen af de fremmødte havde indsigelser imod, at generalforsamlingen blev afholdt 1 måned for sent.

Dagsorden i henhold til vedtægterne:

### **Bestyrelsens beretning:**

Bestyrelsens beretning blev aflagt af Tene Heimer. Året har været stille. Der har været 2 flytninger. Der er blevet foretaget nogle gulvreparationer i erhvervslejemålene.

På en ekstraordinær generalforsamling, hvor fremmødet var meget ringe, blev det af de få fremmødte besluttet at iværksætte arbejdsweekender samt at der skulle fastsættes nogle regler for husdyrhold. Disse beslutninger, som medførte vedtægtsændringer, krævede endnu en ekstraordinær generalforsamling for at blive gennemført, men det var aldrig sket.

Jeppe Jørgensen fra bestyrelsen orienterede om tilstanden af kælderen. Den er meget dårlig og der er tegn på råd/svamp. Der vil nu blive taget prøver og så snart resultatet foreligger, vil det kunne konstateres om det er svamp, i så fald kan forsikringen kontaktes, er det råd er det en helt anden sag, det skal foreningen nemlig selv betale. Herudover må medlemmerne nok forberede sig på en gennemgribende reovering af kælderen, d.v.s. brandsikring, fjernelse af lyskasser, dræn og isolering, udgiften hertil vil blive behandlet på en senere generalforsamling, så snart bestyrelsen har et overblik over situationen.

Linn Frederiksen har ikke helt tilfreds med trappevaskeren, de kommer ikke. Hun vil selv tage kontakt, hvilket bestyrelsen var rigtig glade for.

Beretningen blev sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

### **Fremlæggelse af regnskab og fastsættelse af andelsværdi:**

Kirsten Sjeldan gennemgik det omdelte regnskab.

Der var et driftsmæssigt overskud før betaling af afdrag på prioritetsgæld på kr. 174.986. Dette overskud hensættes til fremtidige vedligeholdelsesarbejder. Andelsværdien er herefter ca. kr. 615,- pr. m<sup>2</sup>, jfr. fordelingen i regnskabsnoter.

Regnskab og andelsværdi blev sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

### **Forelæggelse og godkendelse af budget:**

Kirsten Sjeldan gennemgik det omdelte budget. Der afsættes kr. 130.000 til vedligeholdelse.

Herefter blev budgettet sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

### **Indkomne forslag:**

Der var indkommet 3 forslag fra bestyrelsen:

***Som følge af den nye lov om pant i andelslejligheder, er det nødvendigt at foretage følgende ændringer i vedtægterne:***

# Referat ordinær generalforsamling 2005

## A/B Valdemarsgade 65 - 67

Dirigenten oplyste, at der var tale om ændringer af vedtægterne, hvorfor et kvalificeret flertal er nødvendigt. Dette flertal var til stede, hvorfor forslagene kunne endeligt vedtages, såfremt medlemmerne stemte herfor.

### Forslag 1:

§ 7 – Ændring af 1. & 2. punktum

**Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Foreningen/administrator kan kræve, at andelshaveren betaler et gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til lovens § 4 A. Såfremt foreningen/administrator skal forestå indfrielse af sælgerens lån kan foreningen/administrator ligeledes betinge sig et gebyr.** Andelen kan kun overdrages eller på anden måde .....

Forslaget blev vedtaget med samtlige stemmer for.

### Forslag 2:

§ 7 som nyt stk. 2

**Bestyrelsen kan give administrator fuldmagt til på foreningens vegne at afgive erklæring, som anført i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 4 A.**

**§ 7, stk. 2 bliver herefter stk. 3**

Forslaget blev vedtaget med samtlige stemmer for.

### Forslag 3:

§ 14 som nyt stk. 1

**Ønsker en andelshaver at afhænde sin andelslejlighed skal udmeldelse af andelsboligforeningen ske skriftligt med 3 måneders varsel. Meddelelsen skal fremsendes til administrator. Varslet kan nedsættes ved skriftlig aftale. Herefter er andelshaveren berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 3.**

**Stk. 1 bliver herefter stk. 2 og stk. 2 bliver stk. 3.**

Forslaget blev vedtaget med samtlige stemmer for.

Richard Thomas og Linn Frederiksen var fremkommet med 3 forslag. Medlemmerne enedes om, at forslagene blev drøftet, og var der stemning for disse, vil de fremmet på senere generalforsamling.

- 1) Arbejdsweekend – lad os vedtage at holde en obligatorisk arbejdsweekend én gang om året.

Stemningen omkring afholdelse af arbejdsweekend var meget positiv. Også holdningen til at det skal koste et beløb, hvis man ikke deltager. Det blev besluttet, at der skal udarbejdes et forslag, som så endeligt kan vedtages på en senere generalforsamling.

- 2) Sammenlægning – forslag om, at der må sammenlægges opgangene imellem med rangordning af venteliste som følger:
  - a) salg til andelshavers egen familie (ikke venteliste)
  - b) sammenlægningsliste (hvis naboer på begge sider ønsker at sammenlægge, går lejligheden til den, der står øverst på denne liste.
  - c) intern lejlighedsbytteliste
  - d) intern familie/venner liste

Forslaget blev drøftet, især spørgsmålet omkring hvor mange lejligheder der skal kunne sammenlægges i foreningen og om der stadig skal være 2-værelses o.s.v. Kirsten Sjeldan mente, at den bedste måde at styre, hvem der skal have førsteretten til en lejlighed, er ved anciennitet og hvis nogle har samme anciennitet, da lodtrækning.

# Referat ordinær generalforsamling 2005

## A/B Valdemarsgade 65 - 67

Medlemmerne enedes om, at bestyrelsen skal udarbejde et forslag til en kommende generalforsamling.

3) Husorden, lad os få vedtaget en husorden.

Medlemmerne var enige om, at der skal udarbejdes en husorden og henstillede til bestyrelsen, at foranledige en sådan udarbejdet og fremlagt som en forslag til medlemmerne.

### Valg til bestyrelsen, af administrator og ekstern revisor:

|               |                                  |
|---------------|----------------------------------|
| Nyvalgt blev: | Claus Have Isachsen, som formand |
| Nyvalgt blev: | Henrik Birk                      |
| Genvælt blev: | Preben Thomsen                   |

Bestyrelsen består herefter af:

**Claus Have Isachsen, formand**  
**Ninna Rasmussen**  
**Jeppe Kjærsgaard Jørgensen**  
**Preben Thomsen**  
**Henrik Birk**

Som suppleanter nyvalgtes:

Tene Heimer  
Helena Lillevang Jensen  
Lill Frederiksen

Genvælt som administrator blev:

SJELDANI Administration

Genvælt som ekstern revisor blev:

Mortensen & Beierholm Rev.fa.

### Eventuelt:

Der var spørgsmål/bemærkninger til følgende emner:

- Der mangler pærer på trapperne.
- Linn Frederiksen tager fat i trappevaskerfirmaet, da det også er dem der skal udskifte pærer.
- Lill Frederiksens radiatorer, som er blevet repareret forleden, fungerer stadig ikke så godt. Bestyrelsen vil se på sagen.

Da intet yderligere forelå, takkede formanden for rigtig god ro og orden og dirigenten hævdede generalforsamlingen kl. 20.49

Som dirigent:

.....  
Kirsten Sjølden

Som bestyrelse:

.....  
Claus Have Isachsen

.....  
Ninna Rasmussen

.....  
Jeppe Kjærsgaard Jørgensen

.....  
Preben Thomsen

.....  
Henrik Birk