

Sven Westergaards  
Ejendomsadministration A/S  
St. Kongensgade 24 B  
1264 København K

Ejd. nr. 468 -/CH  
København, den 25. november 2004

**REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING  
I A/B Valdemarsgade 65-57, København V.**

---

År 2004, onsdag den 3. november kl. 18.00, afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67, København V.

Indkaldelse til generalforsamlingen, der blev afholdt i Vesterbro Kulturhus, Lyrskovgade 4, lokale 4, 2. sal var udsendt til samtlige medlemmer den 11. oktober 2004 og havde følgende dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning.
2. Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
4. Forslag.
5. Valg af bestyrelse.
6. Valg af administrator og revisor.
7. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning.

Charlotte Hersbro fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S fungerede som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede at 11 ud af foreningens 16 andele var repræsenteret enten personligt eller ifølge fuldmagt.

Dirigenten konstaterede lovligt kald og varsel og dekretede beslutningsdygtighed.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver det væsentligste synspunkter og beslutninger.

**Ad dagsordenens pkt. 1:**

På bestyrelsens vegne aflagde formand Tene Heimer bestyrelsens beretning.

Følgende er sket i den forgangne periode:

Der har været 9 flytninger, heraf 3 eksklusionssager, 2 lejlighedssammenlægninger og en del interne rokeringer.

Der er foretaget rydning af loftsrum.

Nøgler i hoveddøre er udskiftet.

Hoveddøre er blevet repareret.

Foreningen har fået installeret fællesnetværk og opsat bedes lysforhold på for- og bagtrappe samt på loftet.

Der har været indbrud i erhvervet i nr. 67 to gange. Forsikring har dækket begge skader.

Bestyrelsen har indgået aftale med et firma, der sørger for at fjerne graffiti fra foreningens facade.

Kloakkerne er blevet rensset.

Derudover er der ansat en ny trappevasker.

Beretningen gav ikke anledning til bemærkninger og blev taget til efterretning.

**Ad dagsordenens pkt. 2:**

Charlotte Hersbro gennemgik regnskab for perioden 01.07.2003 - 30.06.2004, der i forvejen var udsendt til samtlige medlemmer.

Af side 5 fremgik det, at regnskabet var revideret, og at revisionen ikke havde givet anledning til forbehold.

På side 9 under resultatopgørelsen fremgik det, at årets resultat var positivt med ca. kr. 93.000.

Side 10 og 11 viste balancen pr. 30. juni 2004.

Fratrak man den samlede gæld, der på side 11 var opgjort til kr. 7.407.586 samt beløbet der var hensat til renovering på kr. 60.000, fra de samlede aktiver på kr. 8.153.426, fremkom egenkapitalen på kr. 685.840 til fordeling mellem medlemmerne. Stigningen i egenkapitalen medførte, at andelsværdierne var steget, hvilket fremgik af note 13.

Charlotte Hersbro oplyste, at noterne til regnskabet fremgik af siderne 12-21. På side 22 og 23 (beboeroversigten) fremgik værdierne for de enkelte andele. Andelsværdierne udgør det beløb, som lejligheden i overensstemmelse med lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, legalt kan sælges for. Hertil er andelshaveren ved salg berettiget til at tage sig betalt for værdien af eventuelle forbedringer i lejligheden. Sidstnævnte dog til nedskrevet værdi.

Regnskabet gav ikke anledning til bemærkninger, og en enstemmig generalforsamling godkendte regnskabet med tilhørende balance og noter samt andelsværdiberegning.

**Ad dagsordenens pkt. 3:**

Charlotte Hersbro gennemgik budgettet for 2004/2005.

Det fremgik, at foreningen forventede indtægter for i alt kr. 936.296. Under udbetalinger var afsat ikke-øremærkede poster på tilsammen godt kr. 170.000, hvorimod de fleste andre udgifter var øremærkede udgifter, så som terminsydelser, offentlige afgifter og forsikringer.

Budgettet var udtryk for, hvordan man forventede, at den ordinære drift skulle forløbe, og dette indebar, at der ikke var behov for boligafgiftsforhøjelse.

Budgettet gav ikke anledning til bemærkninger og blev enstemmigt godkendt.

**Ad dagsordenens pkt. 4:**

**a) Valuarvurdering:**

Bestyrelsen havde stillet følgende forslag vedrørende ændring af vurderingsprincip i forbindelse med fastsættelse af andelskronen:

Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til, at indhente en valuarvurdering som grundlag for den fremtidige fastsættelse af andelskronen.

Forslaget blev debatteret og efterfølgende sat til afstemning.

For stemte 2, 8 stemte i mod medens 2 undlod af stemme.

Dirigenten konstaterede herefter, at forslaget var forkastet.

**b) Ændring af vedtægtens § 16:**

Bestyrelsen havde stillet forslag om, at bestemmelsen i vedtægtens § 16 udgik.

Nuværende bestemmelse:

§ 16. Erhververen af en andel, hvortil der alene er knyttet retten til en bolig, kan forlange, at foreningen yder en garanti for lån i et pengeinstitut til delvis dækning af andelen i foreningens formue. Garantien ydes til 60% af den del af prisen for andelen i foreningens formue, der overstiger kr. 40.000.

stk. 2. Det garanterede lån skal forrentes med sædvanlig bankrente, det skal afdrages over 15 år og forfalder ved videresalg af andelen. Udeblivelse af betaling af renter og afdrag på det garanterede lån betragtes som misligholdelse med betaling af boligafgift og kan medføre eksklusion og ophævelse af brugsretten til boligen.

stk. 3. Garantien for lånet kan betinges af, at optagelse sker i et af bestyrelsen anvist pengeinstitut, samt at bestyrelsen får løbende oplysninger om betalinger af renter og afdrag, der kan kræves betalt månedsvis.

stk. 4. Såfremt en låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver skriftligt underrette foreningen om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelsen af restancen inden en frist på mindst 5 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt.

Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 24. stk. 5. Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelssummen for salget af lejligheden er indbetalt, dog under alle omstændigheder 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet foreningen. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedssydelselser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

Charlotte Hersbro redegjorde for baggrunden til forslaget og besvarede spørgsmål.

En enstemmig generalforsamling godkendte herefter forslaget.

**Ad dagsordenens pkt. 5:**

Tene Heimer, 67, 1.th. blev genvalgt som formand for en ny 1-årig periode.

Bestyrelsesmedlemmerne Claus Isachsen, 65, 1.th. og Preben Thomsen, 65, 3. var ikke på valg og fortsætter endnu 1 år.

Som bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode blev Ninna Rasmussen, 67, 3.tv. genvalgt og Jeppe Kjærsgaard Jørgensen, 67, 5.th. nyvalgt.

Som suppleant for 1 år blev Sune Nielsen, 65, 4.th. genvalgt.

oooOOooo

Herefter forlod dirigenten generalforsamlingen (kl. 19.10).

Der er vedhæftet referat for den resterende del af generalforsamlingen.

Generalforsamlingen hævet.

Sven Westergaard  
København K, den 25. november 2004

Byggeselskabet A/S  
Store Kongensgade 24 B  
11264 København K  
Tlf. 33 13 78 00

Charlotte Hersbro, dirigent