

# A/B Valdemarsgade 65 – 67

## Referat af ordinær generalforsamling 2007

Den, 17. oktober 2007, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65 – 67 i Vesterbro Kulturhus, Lyrskovgade 4, 1758 København V.

Repræsenteret var 8 medlemmer, heraf 1 ved fuldmagt. Formand Claus Have Isachsen bød velkommen.

Administrator Kirsten Sjeldan blev valgt som dirigent. Hun konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og afholdt i henhold til vedtægterne.

Dagsorden i h.t. vedtægterne.

### Bestyrelsens beretning:

Beretningen var omdelt til medlemmerne til hvilken der henvises.

Der var ingen yderligere kommentarer. Beretningen blev enstemmigt **godkendt**.

### Fremlæggelse af regnskab og fastsættelse af andelsværdi:

Kirsten Sjeldan gennemgik det omdelte regnskab.

Det driftsmæssige var overskud før betaling af afdrag på prioritetsgæld kr. 144.501. Dette overskud overføres til egenkapitalen.

Andelsværdien udgør kr. 7.229 pr. m<sup>2</sup> og kr. 14,45875 pr. indskudt andelskrone.

### Værdierne fordeler sig således:

<u>Indskud</u>	<u>Andelsværdi</u>
27.000	390.386
32.000	462.680
54.000	780.773

Regnskab og andelsværdi blev enstemmigt **godkendt**.

### Forelæggelse og godkendelse af budget:

Kirsten Sjeldan gennemgik det omdelte budget. Der afsættes kr. 125.000 til vedligeholdelse.

Kirsten Sjeldan oplyste, at hun ved budgetlægningen havde afsat for meget til afskrivninger og der er således kr. 40.000 mere til rådighed, end der er budgetteret med.

Budgettet blev enstemmigt **godkendt**.

### Indkomne forslag:

Fra bestyrelsen:

#### Forslag 1 - renovering af underfacade og kælderrenovering

*Bestyrelsen bemyndiges til at iværksætte renovering af ejendommens underfacade og anden kælderrenovering i henhold til oplæg og konsekvensberegning, indenfor en beløbsramme af kr. 2.080.000.*

Claus Isachsen motiverede bestyrelsens forslag, idet han oplyste, at projektet var blevet dyrere end fremlagt på sidste års generalforsamling. Der har været afholdt licitation. Der hersker ingen tvivl om, at arbejdet skal udføres, faktisk har foreningen ikke noget valg.

# A/B Valdemarsgade 65 – 67

## Referat af ordinær generalforsamling 2007

Han oplyste til stigningen i boligafgiften, at han har talt med erhvervslejemålene om en stigning i huslejen, når facade- og kælderrenoveringen er gennemført. Disse lejere vil nemlig i særdeleshed få glæde af kælderrenovering. En stigning i huslejen for erhvervene kan og vil betyde et fald i betaling til ydelsen på det lån som skal optages.

De af lejerne, Claus Isachsen havde talt med, stillede sig imødekommende overfor en stigning. Claus Isachsen vurderede skønsmæssigt, at der eventuelt kan komme en stigning i huslejen på omkring kr. 66.000 om året. Han bemærkede dog, at såfremt lejen eventuelt bliver for høj i erhvervslejemålene bliver disse måske tomme og foreningen skal finde nye lejere for at kunne indtjene huslejen. Denne risiko vil dog altid være der.

Kirsten Sjeldan oplyste, at de kr. 40.000, som der var til rådighed på budgettet, eventuelt også kunne anvendes til nedbringelse af ydelsen på det nye lån, og derved nedbringelse af stigningen i boligafgiften.

Bestyrelsen meddelte, at de for enhver pris vil for at den månedlige stigning i boligafgiften bliver så lav som mulig.

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget**.

### **Forslag 2 – finansiering – låneoptagelse**

*Bestyrelsen bemyndiges til at benytte kr. 200.000 af foreningens kapital og optage lån stort kr. 1.880.000 samt til at underskrive de lånedokumenter og pantebreve, der er nødvendige for at gennemføre projektet.*

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget**.

### **Forslag 3 – forhøjelse af boligafgiften**

*Boligafgiften forhøjes med anslået kr. 11,34 pr. m<sup>2</sup> pr. måned efter renovering.*

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget**.

### **Forslag 4 – ændring af vedtægternes § 14, stk.3, sidste afsnit**

P.t. står der i vedtægterne:

"Er der oprettet venteliste, har bestyrelsen ..... inden 6 uger fra begæring ....."

**Ønskes ændret til – ændringen er anført med fed & kursiv**

"Er der oprettet venteliste, har bestyrelsen ..... inden **12** uger fra begæringen ....."

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget**.

### **Forslag 5 – tilføjelse til vedtægternes § 17 – ændring anført med fed og kursiv**

P.t. står i vedtægterne: Bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre ..... efter 1. punktum tilføjes:

***Forbedringer skal udføres i overensstemmelse med de af generalforsamlingen godkendte retningslinier for "afskrivning ved salg"***. Bestyrelsen eller administrator kan beslutte .....

Der var vedhæftet et forslag til "afskrivning ved salg" fra Marianne Ingwartsens Tegnestue af 8.10.2007.

# A/B Valdemarsgade 65 – 67

## Referat af ordinær generalforsamling 2007

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Kirsten Sjeldan gjorde opmærksom på, at forslag 4 & 5 skulle behandles på endnu en generalforsamling, idet disse krævede kvalificeret flertal. Der var ikke nok fremmødte medlemmer i dag til at opfylde denne forpligtigelse. Forslagene skal således 2. behandles på førstkommande generalforsamling før de kan blive endeligt vedtaget.

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

Genvalgt blev som formand	Claus Have Isachsen på valg 2009
Genvalgt blev:	Preben Thomsen på valg 2009
Nyvalgt blev:	Morten Villadsen på valg 2009
	Rune Kjærsgaard Jørgensen på valg 2008

**Bestyrelsen består herefter af:** **Claus Have Isachsen, formand**  
**Jeppe Kjærsgaard Jørgensen**  
**Preben Thomsen**  
**Morten Villadsen**  
**Rune Kjærsgaard Jørgensen**

Som suppleanter nyvalgtes: Helena Lillevang Jensen  
Heidi Marie Lyngsøe

Genvalgt som administrator blev: SJELDANI Administration  
Genvalgt som revisor blev: Mortensen & Beierholm Rev.fa.

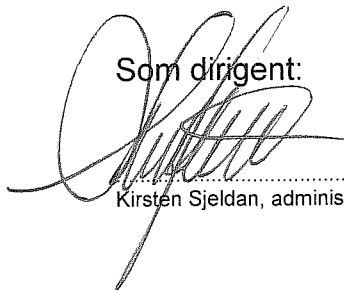
### Eventuelt:

Der var spørgsmål/bemærkninger/kommentarer til følgende emner:

- medlemmerne har fået deres indbetaling til arbejdsweekend tilbage, idet der ikke blev afholdt nogen. Årsag, fordi det var meningen, at der skulle have været lavet noget malerarbejde m.v. i forbindelse med kælderrenoveringen, men det er jo udsat. Derfor penge tilbage. Arbejdsweekend kommer senere.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 20.25.

Som dirigent:



Kirsten Sjeldan, administrator

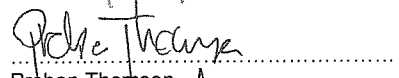
Som bestyrelse:



Claus Have Isachsen, formand



Jeppe Kjærsgaard Jørgensen



Preben Thomsen



Morten Villadsen



Rune Kjærsgaard Jørgensen