

Referat fra ordinær generalforsamling den 29. oktober 2019

Tirsdag den 29. oktober 2019, kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt hos SJELDANI Boligadministration, P. Knudsens Gade 1, 2450 København SV

Tilstede var 13 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 14 stemmer.

Foreningens formand Preben Thomsen bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Kirsten Sjeldan blev valgt som dirigent og Inger Korsholm som referent – begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Bestyrelsen opfordrer til at andelshavere stiller op til bestyrelsen.

I årets løb er der blevet arbejdet med ændringer og justeringer af foreningens vedtægter. Dette arbejde er ikke færdigt endnu.

Byggesagsrenovering med trapper og facaderenovering skal snart påbegyndes, Sjeldani er valgt som byggesagsadministrator.

De nye andelshavere blev budt velkommen.

Stuelejligheden, som er under renovering, er dyr og besværlig og kommunale godkendelser tager tid. Hensigten med renoveringen har været med henblik på omdannelse til andel og salg.

Der kom spørgsmål til formanden omkring nogle mere klare udmeldinger omkring andelshandler – dette blev taget til efterretning.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**



Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2018/2019, som har været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 170.685 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 208.447 kr.

I henhold til Erhvervsstyrelsens bekendtgørelse af 30. maj 2018, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	36.000.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	23.622 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	9.000.000 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	5.906 kr. pr. m2

Boligafgift

H1	Månedlig boligafgift ...	766 kr. pr. m2
----	--------------------------	----------------

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	17.970 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	5.820 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	23.790 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering ...	Ja (2019) / Nej
----	--	-----------------

Friværdi

P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	76 %
----	--	------

I forhold til foreningens øvrige nøgletalsskemaer, findes der i dette nøgletalsskema oplysninger om foreningens vedligeholdelsesplan, idet det anses for væsentligt, at andelsboligforeninger har en opdateret vedligeholdelsesplan, så nuværende og kommende medlemmer af foreningen har et overblik over kommende større vedligeholdelsesprojekter. SJELDANI anbefaler, at vedligeholdelsesplaner opdateres mindst hvert 3. år.

Herefter skred forsamlingen til afstemning af regnskabet med undtagelse af andelskroneværdien.

Årsrapporten blev enstemmigt **godkendt**.

Ændringsforslag til andelskroneværdien

Der var fremkommet et ændringsforslag fra Preben Thomsen, som foreslog at andelsforeningens reserver øges med 1.800.000 kr. og andelskroneværdien tilsvarende reduceres med 1.800.000 kr. i forhold til årsrapport for 2018/2019.

Forslaget skyldes usikkerheden omkring en mulig lovændringseffekt på værdiansættelse af andelsboligforeningers ejendomme fremover og et generelt ønske om at have en sund andelsboligforening. Der var flere gode argumenter for både at fastholde revisors oplæg og formindske andelskroneværdien.



Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67

Der blev argumenteret for forsigtighed omkring en mulig ændring af lejelovens § 5, stk. 2 og dens påvirkning ved den årlige valuarvurdering. Ligeledes blev det fremhævet, at foreningen stod overfor en låneoptagelse til vedligeholdelse af ejendommen, som trækker værdien af andelskronen ned. Der blev udtrykt tillid til valuarens og revisors kompetente forsigtighed, hvorfor en yderligere hensættelse til reserver var for konservativt.

Ændringsforslaget blev **vedtaget** med 7 stemmer for, 3 imod og 4 blanke.

Herefter bortfaldt bestyrelsens forslag.

Som følge af afstemningsresultat blev foreningens reserver øget til 10.800.000 kr. og **andelskronen** fastsat til **32,71 kr.** (sidste år: 30,00 kr.).

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2019/2020, som har været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften vil være uændret i 2019/2020.

Dirigenten foreslog, at det budgetterede vedligeholdelsesbeløb på 156.000 kr. blev reduceret til 100.000 kr., således at der kunne tillægges yderligere til årets resultat til brug for kommende ydelse på det lån, der skal optages i forbindelse med renoveringen af gårdfacade m.v.

Budgettet med den anførte ændring af vedligeholdelsesbeløbet blev **enstemmigt godkendt**.

Ændringen vil blive indført i budgettet.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 – Vedtægtsændring vedr. sikkerhed for pant i andele

Bestyrelsen foreslog, at foreningens vedtægter ændres således, at panthavere (i de enkelte andele) kan købe andelen på et eventuelt tvangssalg og på den måde beskytte deres tilgodehavende. Banker kræver denne formulering i vedtægten i forbindelse med lån til andelshavere.

Bestyrelsen foreslår følgende tilføjelse til foreningens vedtægter:

§ 3-3 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje andelsboligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen overdrage andelsboligen til en person, som opfylder kravene i stk. 1. Såfremt andelsboligen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen efter denne bestemmelse finder §



Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67

13, stk. 2, litra B og C, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

Efterfølgende bestemmelser ændrer nummerering.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Ændringen af vedtægten er endelig idet kravet til kvalificeret flertal var opfyldt. Ændringen indskrives i foreningens vedtægt.

Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var formand Preben Thomsen på valg og han modtog genvalg. Derudover modtog bestyrelsesmedlem Tabita Brøner også genvalg. Aske Jørgensen havde forud for generalforsamlingen meddelt, at han ikke ønskede genvalg. Som nyt bestyrelsesmedlem blev Sonja Furu valgt.

Som suppleanter blev Claus Bülow Andersen og Karen Vestergaard valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Preben Thomsen	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Tabita Brøner	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Sonja Furu	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Thomas Brøndum Mortensen	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Esben Stephansen	på valg i 2020
1. Suppleant	Claus Bülow Andersen	på valg i 2020
2. Suppleant	Karen Vestergaard	på valg i 2020

Efterfølgende konstituerer bestyrelsen sig med en næstformand og en sekretær.

Som foreningens administrator blev SJELDANI genvalgt.

Som foreningens revisor blev revisorfirmaet Beierholm genvalgt.

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Der vil blive indkøbt og opsat nye lamper i begge opgange.

Der blev opfordret til en klar rollefordeling i bestyrelsen.

Arbejdsgruppe der arbejder med ændringer og justeringer af vedtægterne ønsker meget gerne flere i gruppen.

Der blev informeret om at foreningen har oprettet en facebook-gruppe, hvor man evt. kan kontakte hinanden om forskellige tiltag eller oplysninger i foreningen.



Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67

Renoveringen af gårdfacaden sættes i gang, idet bestyrelsen har tilkendegivet at TRIO skal være rådgiver på opgaven. Sjeldani vil ligeledes iværksætte indhentelse af lånetilbud.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:59.

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

valdemarsgade.sjeldani.dk

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden ---
Kirsten Sjeldan (dirigent), 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."

Kirsten Sjeldan

Dirigent

På vegne af: SJELDANI

Serienummer: CVR:35677968-RID:60986331

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-11-06 10:48:36Z

NEM ID 

Preben Thyge Thomsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Valdemarsgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-887676035075

IP: 37.49.xxx.xxx

2019-11-12 12:55:44Z

NEM ID 

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>