AB Valdemarsgade 65-67

Referat fra ordinær generalforsamling den 22. oktober 2026

Torsdag den 22. oktober 2026 kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67 med en dagsorden iht. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt hos By & Bolig Ejendomsadministration, Falkoner Alle 3, 5. sal, 2000 Frederiksberg.

Tilstede var 10 medlemmer, 3 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 13 stemmer (ud af 15 mulige).

Foreningens formand Preben Thomsen bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 0 - Valg af dirigent og referent

Carsten Volden blev valgt som dirigent og Erik Lennart Petersen som referent – begge fra By&Bolig.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 1 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Det ledige erhvervslokale har taget en del af bestyrelsens tid og kræfter. Der blev afholdt et møde for interesserede andelshavere, hvor mulighederne for fremtidigt brug skulle drøftes, men desværre kom der ikke særligt mange andelshavere til mødet. Derfor står vi stadig med et tomt lokale, som vi taber penge på p.g.a. den manglende leje. Formanden er derudover blevet overfaldet af den tidligere lejer, hvilket er politianmeldt.

Fyret i kælderen er udskiftet. TRIO VVS stod for udskiftningen og sørger for den løbende vedligeholdelse.

En hjemløs har overnattet i et af kælderrummene. Husk at alle adgangsdøre til kælderen skal holdes lukket.

Der er blevet gennemført en oprydning på loftet. Husk at der ikke må stilles ting på fællesarealerne (fortrapper, bagtrapper, loft og reposer). Af hensyn til brandsikkerheden må der ikke stå ting på fællesarealer, heller ikke i opgangene. Bestyrelsen vil snarest varsle en tidsfrist for, hvornår oprydning skal være gennemført af de enkelte andelshavere.

Brandalarmerne er blevet udskiftet. Der er dog aktuelt problemer med at brandalarmen i opgang 65 ofte går i gang uden at der er brand. Det kan eventuelt skyldes støv på bagtrappen, og bestyrelsen vil kigge på det.

Penneo dokumentnøgle: QVMGQ-2T01S-FUDQS-YYWMH-UTPFM-PQN8C

AB Valdemarsgade 65-67

Ejendommen udgår af kommunens fortovsordning til nytår. Det betyder at foreningen -og dermed alle beboerne – fremover selv skal stå for renholdelse af fortovet. Mht. snerydning foreligger der en aftale om at erhvervslejerne i stuen skal stå for dette.

Bestyrelsen har i år fået udarbejdet en ny vedligeholdelsesplan, som den løbende vil orientere sig i for at sikre en rettidig vedligeholdelse af ejendommen.

Alle andelshavere er velkomne til at bidrage til opgaver i foreningen, f.eks. ved deltagelse i et specifikt projekt.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 2 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2025-26, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 119.925 kr. (efter skat). Efter afdrag på realkreditlånet på 116.923 kr. er det likviditetsmæssige resultat på 3.002 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **47,5973 kr.** (sidste år: 47,5973 kr.).

Årsrapporten blev herefter **enstemmigt godkendt**.

Ad 3 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2026-2027, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret.

Dagsordenens forslag 3 om udlejning af erhvervslokale blev vedtaget, hvorfor indtægten i budgettet på erhvervsleje skal opjusteres med 110.000 kr.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 4 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - bemyndigelse til omlægning af lån

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til – i samråd med administrator – at omlægge foreningens realkreditlån, såfremt det er til fordel for foreningen. Bemyndigelsen gælder omlægning af foreningens realkreditlån, herunder ændring af låntype, løbetid, afdragsprofil og øvrige lånebetingelser. Bemyndigelsen gælder også op- og nedkonvertere foreningens realkreditlån. Bemyndigelsen gælder frem til næste ordinære generalforsamling.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Penneo dokumentnøgle: QVMGQ-2T01S-FUDQS-YYWMH-UTPFM-PQN8C

AB Valdemarsgade 65-67

Forslag 2 – renovering af tag og udskiftning af vinduer

Bestyrelsen stiller forslag om udskiftning af ejendommens tag og vinduer. Samtidigt bemyndiges bestyrelsen til at optage en byggekredit til finansiering af projektet mens det pågår. Bestyrelsen bemyndiges samtidigt til at optage et realkreditlån til endelig finansiering af projektet.

Baggrunden for projektet er, at bestyrelsen har fået udarbejdet en vedligeholdelsesplan, hvoraf det fremgik at særligt tag og vinduer er i dårlig stand.

Foreningens tekniske rådgiver Jesper Hein fra Pålsson Arkitekter deltog på generalforsamlingen og gennemgik projektet for medlemmerne. Projektet forventes at indebære, at der skal være stillads på ejendommen i 6-8 måneder. Udskiftning af vinduerne vil medføre bedre energiforbrug og give bedre støjsikring.

Der blev stillet spørgsmål til, om gulvet på loftet skal skiftes. Hertil blev der svaret, at der skal udskiftes nogle gulvbrædder, men hele gulvet skal ikke udskiftes. Loftsrummene skal tømmes, dels så håndværkerne kan komme til og dels af hensyn til rengøring.

Bestyrelsen hjemtager realkreditlånet, når bestyrelsen vurderer at det er fordelagtigt for foreningen. Boligafgiftsstigningen træder i kraft, når realkreditlånet hjemtages.

Beskrivelse	Forslag 2A Tag	Forslag 2B Tag og vinduer
Udskiftning tag …	1.400.000 kr.	1.400.000 kr.
Renovering facade …	-	100.000 kr.
Udskiftning vinduer mod gade-siden …	-	700.000 kr.
Udskiftning vinduer gård-siden …	-	400.000 kr.
Stillads …	700.000 kr.	950.000 kr.
Byggeplads …	250.000 kr.	250.000 kr.
Uforudseelige omkostninger (14 %) …	329.000 kr.	570.000 kr.
Håndværkerudgifter i alt …	2.679.000 kr.	4.370.000 kr.
Miljøundersøgelse …	-	-
Teknisk rådgiver …	566.200 kr.	566.200 kr.
Byggesagsadministration …	110.000 kr.	160.000 kr.
Udgifter (momspligtige) i alt …	3.355.200 kr.	5.096.200 kr.
Moms (25%) …	838.800 kr.	1.274.050 kr.
Finansiering (renteomkostning byggekredit - 4%) …	170.000 kr.	250.000 kr.
Forsikring …	20.000 kr.	20.000 kr.
Samlede udgifter inkl. moms …	4.384.000 kr.	6.640.250 kr.
Afrundet finansieringsbehov …	**4.400.000 kr.**	**6.700.000 kr.**

Hvis det viser sig, at projektet bliver mere end 10 % dyre, skal der afholdes en ny generalforsamling, som skal tage stilling til budgetudvidelsen, inden det kan igangsættes.

Finansiering		
Anvendelse af foreningens formue …	1.000.000 kr.	1.000.000 kr.
Tilskud fra kommunen …	0 kr.	0 kr.
Optagelse af lån …	3.400.000 kr.	5.700.000 kr.
Finansiering i alt …	4.400.000 kr.	6.700.000 kr.

Penneo dokumentnøgle: QVMGQ-2T01S-FUDQS-YYWMH-UTPFM-PQN8C

Det vil blive undersøgt, om foreningen kan opnå støtte fra kommunen til gennemførelse af projektet. Hvis det lykkes, vil det betyde, at projektet bliver billigere for den enkelte andelshaver.

Følgende finansieringsmuligheder blev gennemgået og taget til afstemning i rækkefølge:

Fast rente med afdrag, 30 år			
Årlig omkostning til nyt lån …	Forventet ydelse: 6,716 %	228.344 kr.	382.812 kr.
Anvendelse af foreningens budgetterede årlige overskud …		0 kr.	0 kr.
Forventet meromkostning …		228.344 kr.	382.812 kr.
Forventet boligafgiftsstigning …		26,71 %	44,78 %

Dette finansieringsforslag blev ikke vedtaget, hvorfor det næste forslag i stedet blev taget til afstemning:

F5 variabel rente uden afdrag, 30 år			
Årlig omkostning til nyt lån (50 %) …	Forventet ydelse:3,75 %	63.750 kr.	106.875 kr.
Fast rente med afdrag, 30 år			
Årlig omkostning til nyt lån (50 %) …	Forventet ydelse: 6,716 %	114.172 kr.	191.406 kr.
Anvendelse af foreningens budgetterede årlige overskud …		0 kr.	0 kr.
Forventet meromkostning …		88.961 kr.	298.281 kr.
Forventet boligafgiftsstigning …		20,82 %	34.90 %

Dette finansieringsforslag blev **vedtaget**.

Herefter blev projektforslag 2A (kun udskiftning af tag) **vedtaget**. Foreningens tekniske rådgiver vil dog også indhente priser på udskiftning af vinduer, så der eventuelt på en senere generalforsamling kan tages stilling til, om også udskiftning af vinduer alligevel skal tages med i projektet.

Forslag 3 – udlejning af erhvervslokale

Det store erhvervslokale i stuen står i øjeblikket tomt, hvilket koster foreningen ca. 110.000 kr. om året. Bestyrelsen foreslår derfor, at lokalet lejes ud pr. 1. januar 2027 (eller hurtigst muligt derefter) for at sikre en bæredygtig økonomi og forhindre unødige huslejestigninger.
Forslaget gav anledning til en del drøftelser, da nogle andelshavere ønskede at lokalerne skulle anvendes til foreningens egne formål.

Forslaget blev **vedtaget**.

Ad 5-6 - Valg

På valg til bestyrelsen var bestyrelsesmedlemmerne Tabita Brøner og Henrik Storland, som begge udtrådte af bestyrelsen). Morten Thuesen og Michael Rahbek blev valgt som nye bestyrelsesmedlemmer.

Som suppleanter blev Henrik Storland og Esther Laugesen Nygaard valgt.

Penneo dokumentnøgle: QVMGQ-2T01S-FUDQS-YYWMH-UTPFM-PQN8C

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	**Preben Thomsen**	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	**Cecilie Bang Schulze**	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	**Karen Vestergaard**	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	**Morten Thuesen**	på valg i 2028
Bestyrelsesmedlem	**Michael Rahbek**	på valg i 2028
Suppleant	**Henrik Storland**	på valg i 2027
Suppleant	**Esther Laugesen Nygaard**	på valg i 2027

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Som administrator blev By&Bolig genvalgt.

Som revisor blev revisionsfirmaet Beierholm genvalgt.

Ad 7 - Eventuelt

Følgende blev drøftet under dette punkt:

Det blev foreslået, at foreningens generalforsamlinger bliver afholdt i uge 44 hvert år. Der var enighed om dette forslag.

Dørtelefonen i opgang 67 virker ikke. Bestyrelsen vil kigge på dette.

En andelshaver spurgte til beslutningen fra sidste års generalforsamling, hvor det blev vedtaget at foreningen skulle overgå til individuel vandafregning fra marts 2026, hvilket ikke er sket endnu. Administrator er i dialog med Brunata og vender tilbage, når der er nyt i sagen.

Husk at holde fællesarealer – også opgangene – fri for ting. Bestyrelsen vil gennemføre en oprydning, og vil udsende en varsling med datoer og information.

Der er konstateret rotter i gården. Beboerne har pligt til at kontakte Rottebekæmpelsen i Københavns Kommune, hvis man ser rotter i gården.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:08.

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:

beboer.byogbolig.com/forening/valdemarsgade65-67

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden ---
Carsten Volden (dirigent) og Preben Thomsen (formand)

Penneo dokumentnøgle: QVMGQ-2T01S-FUDQS-YYWMH-UTPFM-PQN8C

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."

Carsten Østergaard Volden
Dirigent
Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457
IP: 195.225.xxx.xxx
2026-11-14 09:26:55 UTC

Mit ID

Preben Thyge Thomsen
Bestyrelsesformand
Serienummer: 1d5af2a6-9238-4996-a295-f6d376ed7793
IP: 89.23.xxx.xxx
2026-11-18 09:33:53 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: QVMGQ-2T01S-FUDQS-YYWMH-UTPFM-PQN8C

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.