

Referat fra ordinær generalforsamling den 25. november 2024

Mandag den 25. november 2024 kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67 med en dagsorden i.h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt på Sjeldanis kontor på P. Knudsens Gade 1.

Tilstede var 8 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 9 stemmer.

Foreningens formand Preben Thomsen bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 0 - Valg af dirigent og referent

Lars Thorsager blev valgt som dirigent og Erik Lennart Petersen som referent – begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig. Dog var der ikke nok fremmøde til at vedtage de to forslag om vedtægtsændringer.

Ad 1 – Bestyrelsens beretning

Formanden aflagde følgende beretning:

Hans Juul Hedegaard er fraflyttet foreningen og sidder derfor ikke længere i bestyrelsen. Der er derfor behov for et nyt bestyrelsesmedlem. Dog efterlyses der flere kræfter omkring bestyrelsen til specifikke praktiske opgaver/projekter, f.eks. altanprojektet og årshjulet.

Foreningen har i det forgangne år afsluttet bagtrappe-reoveringen, inkl. nye bagdøre. Der har i den forbindelse været utilfredshed med den byggetekniske rådgivers håndtering af opgaven, herunder prisen. Der blev efter projektet konstateret problemer med fugt i opgangene, som er blevet løst ved opsætning af udsugning.

Fyret har manglet vedligeholdelse og der er nu opstået en revne, hvorfra det drypper. Foreningen vil efter anbefaling fra foreningens vvs'er undersøge og udbedre fyret efter sæsonen.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.



Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67

Ad 2 – Årsregnskab

Dirigenten gennemgik udkastet til årsrapporten for 2023/24, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 687.481 kr.

Resultatet er påvirket af byggesagen vedrørende facade og køkkentrapper.

Ved afstemning blev andelskronen fastsat til 44,00 kr. (sidste år: 44,00 kr.).

Det blev noteret, at det på næste års generalforsamling skal tages op til overvejelse om andelskronen skal justeres.

Efter generalforsamlingen kan administrator oplyse, at posten "konsulent" dækker over honorar til rådgivning i renoveringsprojektet og omlægning af foreningens lån.

Herefter blev årsrapporten **enstemmigt godkendt**.

Ad 3 – Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2024-25, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2024-25.

Der blev spurgt til om foreningen har haft renovering af fortrappen under overvejelse. Hertil blev det oplyst, at den blev renoveret tilbage i 2011, men er siden blevet slidt af håndværkere, fremlejere, madleveringer, osv. Det affødte en overvejelse om at genoplive den fælles arbejdsdag – sådan som det faktisk blev besluttet på sidste års generalforsamling.

En beboer opfordrede bestyrelsen til at se på mulighederne for at investere i nye hoveddøre (branddøre) med henblik på lyddæmpning og isolering.

Herefter blev budgettet **enstemmigt godkendt**.

Ad 4 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 – Opsigelse af erhvervslejemål

Foreningen foreslår, at erhvervslejemålet tilhørende Boris Hede Jensen, Valdemarsgade 67, st. tv., opsiges til eget brug, og der herefter vedtages anvendelse af midler til istandsættelse. Udgifter til advokat og eventuel retssag holdes inden for budgettet

Intentionen med overtagelsen af lejemålet er at skabe åbne, trygge, lyse rammer med muligheder for at fremme fællesskabet i foreningen: Det kan være f.eks. et gæsteværelse, som beboerne kan leje, et kontor og/eller et barnevognsrum. Der kan prøves forskellige ting af.

Det blev oplyst, at lejen for erhvervslejemålet udgør cirka 106.000 kr. årligt. Denne indtægt vil bortfalde, når foreningen overtager lejemålet.



Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 2 – Vedtægtsændring vedrørende udarbejdelse af VVS- og el-attest

Karen Vestergaard (67, 4. th.) foreslår, at der ved salg af lejlighed også skal laves el- og vvs-tjek i lejligheden. Udgiften dertil deles ligeligt mellem sælger & køber.

Forslaget stilles for at sikre, at køber er bekendt med eventuelle mangler/ulovligheder, der er usynlige, men kræver udbedring. Samt for at sikre vores forening har korrekt el og vvs, for at undgå skader i en enkelt lejlighed, der kan påvirke hele ejendommen, fx brand.

Nuværende formulering:

§17, stk. 1 Bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. Forbedringer skal udføres i overensstemmelse med de af generalforsamlingen godkendte retningslinjer for "afskrivning ved salg". Bestyrelsen eller administrator kan beslutte, at prisen herfor fastsættes af en af foreningen udpeget vurderingsmand. Udgiften hertil betales af køber og sælger med halvdelen hver.

Ny formulering:

§17, stk. 1 Bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. Forbedringer skal udføres i overensstemmelse med de af generalforsamlingen godkendte retningslinjer for "afskrivning ved salg". Bestyrelsen eller administrator kan beslutte, at prisen herfor fastsættes af en af foreningen udpeget vurderingsmand. Endvidere skal sælger få udarbejdet en VVS- og el-attest af en autoriseret VVS-installatør og elektriker med dokumentation for VVS- og el-installationernes lovlighed. Udgiften hertil betales af køber og sælger med halvdelen hver. Bestyrelsen udpeger VVS-installatør og elektriker.

Der blev stillet ændringsforslag til, at VVS-installatør og elektriker skal være udpeget af bestyrelsen. Ændringsforslaget blev vedtaget.

Forslaget med ændring blev enstemmigt foreløbigt vedtaget, men da der ikke var tilstrækkeligt mange fremmødte medlemmer, skal forslaget tages til endelig behandling på en kommende generalforsamling.

Forslag 3 - Vedtægtsændring vedrørende ansvar for forandringer i lejlighed

Foreningen foreslår, at foreningens vedtægt ændres, så den tager højde for den seneste højesteretsdom fra 2023, hvor ansvar for skader som sker i forbindelse med andelshaverens forandringer i lejligheden.

Foreningen foreslår derfor følgende tilføjelser i foreningens vedtægt:

§ 11 Forandringer

11.3 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

11.4 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-3, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført



Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67

for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel.

11.5 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

§ 24 Eksklusion

24.1 3) foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 11 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 11,

Efterfølgende bestemmelser ændrer nummerering fra 3 og 4 til 4 og 5

Forslaget blev enstemmigt foreløbigt vedtaget, men da der ikke var tilstrækkeligt mange fremmødte medlemmer, skal forslaget tages til endelig behandling på en kommende generalforsamling.

Ad 5-6 – Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlemmerne Henrik Storland og Tabita Brøner på valg, og begge blev genvalgt uden modkandidater.

Til den ledige plads i bestyrelsen efter Hans Hedegaards fraflytning blev Cecilie Bang Schulze valgt.

Som suppleanter blev hhv. Karen Vestergaard og Sonja Furu valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Preben Thomsen	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Michael Rahbek	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Henrik Storland	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Tabita Brøner	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Cecilie Bang Schulze	på valg i 2025
Suppleant	Karen Vestergaard	på valg i 2025
Suppleant	Sonja Furu	på valg i 2025

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv med en næstformand og en sekretær.

Som administrator blev SJELDANI genvalgt. Der blev dog udtrykt utilfredshed med de senere års mange personudskiftninger på administrators side.

Som revisor blev revisionsfirmaet Beierholm genvalgt.

Ad 6 - Eventuelt

Følgende blev drøftet:

Cecilie Bang Schulze tilkendegav, at hun gerne vil undersøge mulighederne for grøn forskønnelse af facaden.

Der er ikke flere kaniner i gårdens kaninbur, som derfor vil blive fjernet.



Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67

Opfordring til oprydning på fællesarealerne på loftet, hvor der er efterladt ting, der enten skal i loftsrummene eller smides ud. Det kan blive en opgave på næste arbejdsdag.

Det blev bemærket, at der var en del fremleje i foreningen – og desværre også uden at bestyrelsen er blevet informeret, sådan som vedtægterne foreskriver.

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

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

beboer.sjeldani.dk/forening/valdemarsgade65-67/

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden ---
Lars Thorsager (dirigent) og Preben Thomsen (formand)

Penneo dokumentnøgle: 5ZIG2-0G1UE-JFKZ2-JKKTf-CXE0N-SSB0P



I henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

A1	Navn	AB Valdemarsgade 65-67
A2	Adresse	Valdemarsgade 65-67, 1665 København V
A3	CVR-nr.	26 90 95 03

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	27. november 2024
--	-------------------

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller c) Offentlig vurdering.			

	Ja	Nej
F1a	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sæt kryds		
Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		

	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	40.100.000 kr.	26.312 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	9.065.939 kr.	5.949 kr.
Generalforsamlingsbestemte reserver		
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller c) Offentlig vurdering.		

Gns. Kr. pr. andels-m2 år

H1	Boligafgift	882 kr.
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller c) Offentlig vurdering.		



Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67

Teknisk andelsværdi		Gens kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi	22.000 kr.
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld – omsætningsaktiver	5.539 kr.
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	27.539 kr.
Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.		

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.			

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	81 %
(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.		



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.”

Lars Thorsager Jensen

Dirigent

Serienummer: 7842fa8e-3dc1-4943-802f-92d9d61db880

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-01-16 09:58:35 UTC



Preben Thyge Thomsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 1d5af2a6-9238-4996-a295-f6d376ed7793

IP: 172.225.xxx.xxx

2025-01-21 18:34:23 UTC



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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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 underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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