

Referat af ordinær generalforsamling 20. oktober 2015

Den 20. oktober 2015, kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Valdemarsgade 65-67 i Kulturhuset, Lyrskovgade 4, lokale 6, 1758 København V.

Foreningens formand Preben Thomsen bød velkommen til denne generalforsamling.

Tilstede var 10 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 11 stemmer.

Dagsordenen i henhold til foreningens vedtægter.

Ad 1 - Valg af dirigent

Administrator Lene Hansen blev valgt som dirigent og referent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Dagsordenen var udfærdiget i henhold til vedtægterne.

Ad 2 - Beretning

Preben Thomsen aflagde bestyrelsens beretning med følgende ord: Det går fint i foreningen.

Foreningens lån blev omlagt til 3%'s fastforrentet kontantlån med en løbetid på 30 år pr. oktober 2015, og fremgår således ikke af regnskab 2014-2015.

Der blev i marts måned i det forgangne år udarbejdet en 10 årig vedligeholdelsesrapport af Trio Arkitekter. Hvis medlemmerne har forslag til bestyrelsen er de altid velkommen til at kontakte bestyrelsen.

Der var ikke yderligere bemærkninger til beretningen, som **blev taget til efterretning.**

Ad 3 - Regnskab & andelsværdi

Lene Hansen gennemgik årsrapporten for 2014/2015. Årets driftsresultat var et overskud på 309.068 kr., efter finansielle omkostninger (410.486 kr. til renter på realkreditlån). Det likviditetsmæssige overskud var efter betaling af afdrag på realkreditlån (169.825 kr.) på 139.243 kr.

Andelsværdien blev fastsat til **15,09 pr. fordelingstal** (sidste år kr. 14,50 pr. fordelingstal). Der er afsat en reserve på 1.000.000 kr. i andelsværdiberegningen.

Årsrapporten og andelsværdiberegningen blev enstemmigt **godkendt.**

Ad 4 - Budget



A/b Valdemarsgade 65-67

Dirigenten gennemgik budgettet for 2015/2016 og gjorde særligt opmærksomt på, at budgettet var udarbejdet under forudsætning af en uændret boligafgift.

Budgettet blev enstemmigt **godkendt**.

Ad 5 - Forslag

Der var indkommet nedenstående 2 forslag fra Karen Falk Mygind & sambo Peter Hansen, Valdemarsgade 67, 1. th

Forslag 1 - Valuar

Det første forslag vedrører andelskronen. Andelskronen i foreningen har ikke ændret sig særligt meget de seneste mange år. Imens er boligpriserne i området steget betragteligt og vi kan se, at andelsforeninger af samme stand, størrelse og beliggenhed ligger betydeligt højere både i indskud og husleje. Vi frygter derfor, at andelskronen er for lav i forhold til markedet, og at det kan komme til at betyde, at andelshavere får tilbudt penge under bordet (det hører man mange historier om), hvis de gerne vil sælge. Vi vil gerne foreslå, at vi får en valuar ud, som kan vurdere andelskronen, sådan så vi sikrer os, at den svarer til det generelle prisniveau på markedet.

Til forslag 1 oplyste formanden lidt om udviklingen fra den gang andelsboligerne i foreningen var billige og til værdien på den offentlige vurdering steg meget i 2008. Siden da er foreningens andelskrone pr. fordelingstal støt og roligt steget år for år.

Omkostningen til udarbejdelse af en valuarvurdering tages fra foreningens driftsbudget.

Forslaget blev **vedtaget** med stemmerne 2 i mod, 3 blanke og 6 for forslaget.

Forslag 2 - Valdemarsgade 67 st.tv.

Det andet forslag vedrører lejemålet i Valdemarsgade 67 st.tv. Overboer er meget berørte af, når 67 st.tv. afholder arrangementer. De afholder arrangementer størstedelen af ugen – også i hverdagene. Der lugter af hash i vores køkken, når de holder disse arrangementer, og når vi tænder lyset, kan vi se røg dis. Det er ulækkert at opholde sig i. Vi vurderer, at det meste af røgen kommer ind gennem ventilationen i vores kammer ved siden af køkkenet og via emhætten i køkkenet. Vi har forsøgt at lukke ventilationen til vha. tape, men uden den store forskel. Vi foreslår derfor, at der kommer en ekspert ud, som kan vurdere, hvad der skal gøres for at lukke af for hash-røgen. Samtidig kan vi spørge i 67 1.tv, om han også er generet af det, så vi kan få lukket af for op sivning af røg til resterende beboere i andelsforeningen.

For at løse problemet, foreslås enten:

- a) at få en fagperson ud, som kan fikse ventilationen, så røgen ikke siver fra stueetagen og ind i lejlighederne oven over.
- b) at overveje, at opsiges lejemålet med lejerne i st.tv. og søge nye lejere lignende de andre lejere i andelsforeningen – lagerlokaler eller lignende.

Til forslaget fremkom der følgende bemærkninger:

En andelshaver tilkendegav, at der også lugter af mados i lejlighederne, når naboerne laver mad.

Efter lidt udveksling af meninger frem og tilbage blev forslag a sat til afstemning



A/b Valdemarsgade 65-67

- a) at få en fagperson ud, som kan fikse ventilationen, så røgen ikke siver fra stueetagen og ind i lejlighederne oven over.

Omkostningen til reparation ventilationsanlægget tages fra foreningens driftsbudget.

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget**.

Ad 6 - Valg af bestyrelse

På valg til bestyrelsen var formand Preben Thomsen, som ønskede at modtage genvalg. Derudover var Rune Kjærsgaard Jørgensen på valg, som også ønskede at modtage genvalg.

Preben Thomsen blev genvalgt som formand, og Rune Kjærsgaard Jørgensen som bestyrelsesmedlem.

Til suppleant valgtes Marianne Thomsen.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Preben Thomsen	på valg 2017
Bestyrelsesmedlem	Rune Kjærsgaard Jørgensen	på valg 2017
Bestyrelsesmedlem	Tabita Brøner	på valg 2016
Bestyrelsesmedlem	Julie Hansen	på valg 2016
Bestyrelsesmedlem	Aske Kjærsgaard Jørgensen	på valg 2016
Suppleant	Marianne Thomsen	på valg 2016

Ad 7 - Valg af administrator og revisor

Genvalgt blev: SJELDANI Boligadministration

Genvalgt blev: Beierholm

Ad 8 - Eventuelt

Følgende emner, kommentarer, bemærkninger m.v. blev fremsat:

- Forslagsstiller til forslag 1 og 2 ønskede ikke sit navn offentliggjort på forslag, der offentliggøres på hjemmesidesystemet. Dirigenten tog dette til efterretning og kunne oplyse, at forslagsstillers navn ikke vil fremgå i referatet fra generalforsamlingen.
- Formanden "luftede" interessen for altaner i foreningen – som tilkendegav at interessen var 50-50 og i øvrigt også ville afhænge af prisen på altaner.
- Derudover kunne formanden oplyse, at låneomlægningen i oktober 2015 måske udmønte sig i et fald i boligafgiften næste år.
- En andelshavere syntes at Fiberby var blevet dårligere, samtidig med at den månedlige udgift er steget fra 100 kr. til 120 kr. pr. måned. Man kan prøve Bredbåndsmåler.dk for at undersøge kvaliteten. Det blev foreslået, at man tager fat i Fiberby, hvis man har problemer eller prøve at skifte fra det ene stik til det andet stik i routeren.



A/b Valdemarsgade 65-67

- Der er rotter i gården – det er derfor, at cykelstativet ligger som sunket i jorden med plastik over sig. Det er derfor også vigtig, at alle lukker dørene til kælderen, så de ikke kan komme derned. Formanden har stiftet bekendtskab med rotter på bagtrappen.
- Der er duer på loftet – derfor luk vinduer og luge på loftet – også, så der ikke kommer regn ind på loftet.
- Sammenlægning af lejligheder foregår opgangsmæssigt – se i øvrigt reglerne for sammenlægning på hjemmesidesystemet under vedtægter og bestemmelser. Intern venteliste føres af bestyrelsen.
- Dørtelefonerne har det ikke så godt – nogle ringer ikke mens andre ringer helt vildt og flere brummer - bestyrelsen undersøger problemet.

Da intet yderligere forelå, takkede dirigenten for god ro og orden og generalforsamlingen blev afsluttet kl. 19.15.

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

[http:// valdemarsgade.sjeldani.dk/](http://valdemarsgade.sjeldani.dk/)

(Referatet underskrives digitalt af dirigent og foreningens formand)
Lene Hansen, dirigent - Preben Thomsen, formand



Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

Lene Hansen

underskriver

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: CVR:17349449-RID:1253096069855

IP: 195.225.90.179

12-01-2016 kl. 15:11:35 UTC

NEM ID 

Preben Thyge Thomsen

underskriver

På vegne af: A/B Valdemarsgade 65-67

Serienummer: PID:9208-2002-2-887676035075

IP: 89.23.253.110

17-01-2016 kl. 10:40:58 UTC

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>