

Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67

Referat fra ordinær generalforsamling den 4. oktober 2022

Tirsdag den 4. oktober 2022 kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt hos SJELDANI Boligadministration.

Tilstede var 8 medlemmer, 7 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 15 stemmer.

Foreningens formand Preben Thomsen mød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Charlotte Engel fra SJELDANI blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Bagtrappe og facade projekt har været sat på hold i nogle år, men blev taget op igen før jul. Trio udarbejdede et nyt oplæg for at indhente nye tilbud hos håndværkere, dette medførte at projektet blev en del billigere, og udskiftning af bagdøre på bagtrappen blev derfor også omfattet af projektet. Projektet kom ligeledes til at omfatte genoprettelse af trin og pålægning af linoleum samt maling af vægge samt udskiftning af lamper.

Foreningen har haft besøg af en kattermor, der flyttede ind i kælderen, plus hun tilligemed fik killinger. Alle katte har fået et nyt hjem på en gård i Jylland. Kælderen er blevet rengjort og ryddet efterfølgende, så lugten igen er normal.

Fugt og råd problem har desværre vist sig at være råd som forsikringen ikke dækker, hvorfor foreningen måtte bære denne udgift.

Facebook gruppen for foreningen medlemmer fungerer rimeligt.

Bestyrelsen ser frem til at facade og bagtrappeprojektet starter i uge 41 og håber tidsplanen på en måned holder.



Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2021/2022, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 137.297 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 386.650 kr.

Folketinget har vedtaget en ændring af Lejelovens § 5, stk. 2, for at imødegå kortsigtede investeringer i udlejningsejendomme. Det kan have indflydelse på andelsværdiberegningen i andelsboligforeninger som anvender valuarvurdering og har et energimærke, som er dårligere end "C". Foreningens energimærke er "C". Foreningen anvender ikke valuarvurdering til beregning af andelsværdien.

I henhold til Indenrigs- og Boligministeriets bekendtgørelse af 14. juni 2021, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. ... 03.10.2022

A1	Foreningens navn ...	AB Valdemarsgade 65-67
A2	Adresse ...	Valdemarsgade 65-67, 1665 København V
A3	CVR-nr. ...	26909503

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? ...	Nej
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	41.600.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	27.297 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	10.672.820 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	7.003 kr. pr. m2

Boligafgift

H1	Årlig boligafgift ...	882kr. pr. m2
----	-----------------------	---------------

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	21.835 kr. pr. m2
K2	Gæld ...	5.609 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	27.444 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering ...	Ja (2018) / Nej
----	--	-----------------

Friværdi

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	79 %
---	--	------



Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67

I forhold til foreningens øvrige nøgletalsskemaer, finders 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.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **43,67 kr.** (sidste år: 41,62 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2022, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2022.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Bestyrelsens forslag til ordinær generalforsamling tirsdag den 4. oktober 2022

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 frem til næste ordinære generalforsamling.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 2 – tilføjelse til foreningens vedtægt vedr. ekstern venteliste

Sidste år vedtog vi ny procedure for ekstern venteliste men den del omkring opretholdelse af plads på ekstern venteliste blev misset. Dvs. da det ikke blev kommunikeret på sidste års GF, er det heller ikke vedtaget og skrevet i vedtægterne. Derfor foreslår bestyrelsen følgende tilføjelse (skrevet med **rød tekst**) til foreningens vedtægt:

14-3 Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i følgende rækkefølge til, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i §§ 20-22:

- A) Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han/hun er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje, til søskende, ved bytning, eller til en person, der i mindst 1 år før overdragelsen har haft fælles husstand med andelshaveren.
- B) Fortrinsret har herefter andre andelshavere, der ønsker at erhverve den ledigblevne lejlighed med henblik på sammenlægning. Såfremt flere andelshavere ønsker at erhverve den



Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67

- ledigblevne lejlighed med henblik på sammenlægning, vil den andelshaver, med længst anciennitet i ejendommen få fortrinsret.
- C) Andre andelshavere. Interne køb sker efter anciennitet i forhold til hvor længe de interesserede købere har været medlem af foreningen. Salg af andele annonceres af bestyrelsen via e-mail til alle medlemmer i foreningen. Et ønske om internt køb skal herefter ske skriftligt til både bestyrelse og sælger indenfor 7 hverdage. Interesserede købere skal senest 14 dage fra tilkendegivelse af ønsket om køb, fremsende enten finansieringstilsagn eller garanti fra bank til bestyrelsen. Sker overdragelsen i henhold til denne bestemmelse, skal den ledige lejlighed tilbydes efter reglerne i denne vedtægt §14-3 litra B-E.
 - D) Til personer der er indtegnet på ekstern venteliste hos bestyrelse. Eksterne køb sker efter anciennitet efter dato for optagelse på ventelisten. Salg af lejlighed annonceres af bestyrelsen via e-mail til alle på den ekstern venteliste. Et forhåndstilsagn om ønske om køb skal herefter ske skriftligt til bestyrelsen og sælger. Tilsagn om interesser skal gives indenfor 7 hverdage. Personer på ekstern venteliste, som tilkendegiver at de ønsker at købe, skal senest 14 dage fra tilkendegivelse stille med finansieringstilsagn fra banken, eller på anden måde stille med garanti for deres køb til bestyrelsen.
For opretholdelse af plads på ekstern venteliste bedes person bekræfte sin interesse via e-mail - hver år i Januar- til foreningens mailadresse (pr.: ABValdemarsgade6567@gmail.com).
 - E) Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.

Der blev stillet ændringsforslag med at tilføje af følgende tekst til § 14, stk. 3, litra D:

For opretholdelse af plads på ekstern venteliste bedes person bekræfte sin interesse via e-mail - hver år i Januar- til foreningens mailadresse (pr.: ABValdemarsgade6567@gmail.com).

Ændringsforslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 3 – vedr. bestyrelsesgodtgørelse

Bestyrelsen foreslår at bestyrelsesmedlemmer fritages for at betale for internet, da bestyrelsesmedlemmerne bruger e-mail meget til kommunikation som en del af bestyrelsesarbejdet.

Forslaget vil indebære, at foreningens indtægt på internet vil blive (5 bestyrelsesmedlemmer x 125 kr. x 12 måneder) 7.500 kr. mindre end budgetteret.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 4 – vedr. indførelse af 1 eller 2 årlige arbejdsdage

Andelshaver Hans Hedegaard foreslår, at andelsforeningen indfører 1 eller 2 årlige arbejdsdage, fx forår og efterår, hvor foreningens medlemmer i fællesskab løser en række mindre forfaldne opgaver, som måtte trænge. Det kan være alt fra maling af hoveddøre, udskiftning/ophængning af røgalarmer, udbedring af fx skrammer på fællesarealer osv.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.



Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67

Det foreslås endvidere, at det drøftes om der evt. skal indføres en betaling for ikke at møde op, som så kan gå til udbedring/indkøb af materialer til disse arbejdsdage.

(Forslag 4a) Følgende foreslås tilføjet i foreningens vedtægt:

- 10-3 Foreningens medlemmer, minimum 1 fra hver andel, skal efter evner og formåen deltage i 2 arbejdsdage om året. Arbejdsdagene varsles af bestyrelsen, som udpeger arbejdsopgaverne.
- 10-4 Bestyrelsen kan i særlige tilfælde give dispensation.
- 10-5 Alle medlemmer opkræves hver måned 150 kr. via den månedlige opkrævning af ydelser til foreningen (multitordning). Hvis medlemmet har deltaget i arbejdsdagene, tilbagebetales beløbet efter udgangen af foreningens regnskabsår, har medlemmet ikke deltaget i arbejdsdagene tilgår beløbet foreningen. Manglende betaling af beløbet har samme retsvirkning som manglende betaling af boligafgift.

Forslaget blev forkastet, da en bod i stedet ønskes taget til afstemning ved næste GF.

Forslag 5 – vedr. oprydning af fællesarealer

Andelshaver Hans Hedegaard foreslår, at der foretages en grundlæggende oprydning af fælles arealer, herunder lofts- og kælderrum. I Valdemarsgade 65 er fællesarealerne fx fyldt med diverse sager, som fremstår tilfældigt opmagasineret eller efterladt af tidligere beboere ved udflytning.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

(Forslag 5a) Det foreslås endvidere, at det drøftes, hvorvidt der skal indkøbes et flyttefirma (pris maksimalt 10.000 kr.) eller lign. til at forestå oprydningen. Det skal i så fald ske efter en forudgående periode på fx 4 uger for beboerne til at selv fjerne sager. Forslaget finansieres ved anvendelse af de budgetterede midler til vedligeholdelse.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var Karen Vestergaard og Henrik Storland på valg og Karen modtog genvalg for 1 år og Henrik modtog genvalg for 2 år. Som nyt bestyrelsesmedlem blev Tabita Brøner valgt.

Som suppleanter blev Cecilie Rørdam og Helena Lillevang valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Preben Thomsen	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Michael Rahbæk	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Karen Vestergaard	på valg i 2023
Næstformand	Henrik Storland	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Tabita Brøner	på valg i 2024
1. Suppleant	Cecilie Rørdam	på valg i 2023



Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67

2. Suppleant

Helena Lillevang

på valg i 2023

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Ad 7 - Eventuelt

Følgende blev drøftet under dette punkt:

Støj og oprydning på både fortrappeopgange samt bagtrapper blev vendt, og flere medlemmer ønskede at den nuværende husorden blev revideret med tilføjelser om brug af altaner, farver samt brug af grill på altanerne, plus brug af trapper til henstilling af diverse personlige sager, der kan være til fare i forbindelse med brand.

Dernæst blev der forespurgt til brug af lejligheder til erhverv herunder dagpleje.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19.15.

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

<http://Valdemarsgade.sjeldani.dk/>

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten, formanden ---
Charlotte Engel (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.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Eva Charlotte Engell

Dirigent

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: CVR:35677968-RID:51657682

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-10-14 12:35:45 UTC

NEM ID 

Preben Thyge Thomsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: 036 - AB Valdemarsgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-887676035075

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-10-25 10:37:54 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>