

# Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67

## Referat fra ordinær generalforsamling den 30. november 2023

Torsdag den 30. november 2023 kl. 18:30, 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 6 medlemmer, 3 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

---

Gitte Illum blev valgt som dirigent og Kristian Sandreid som referent – begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlige og beslutningsdygtig.

Indkaldt den 16. november 2023



# Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67

## Ad 1 - Beretning

---

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

- Der blev omlagt lån til en højere rente, men kursen var så fordelagtig, at det resulterede i en besparelse på 2.2 millioner. Hvis renten falder, vil foreningen omlægge lånet igen.
- En antenne, som ingen i foreningen anvender til tv, skal nedrives.
- Der er anvendt betydelige udgifter til advokathjælp i løbet af året, på grund af den nødvendige renovering af en bærende væg.
- Det store trappeprojekt blev nedskaleret til et mindre projekt, hvilket har sparet foreningens økonomiske ressourcer. Dog er der allerede nu opstået fugtproblemer på trappen på grund af for tæt påført maling. Hele projektet har været besværligt, og Trioarkitekter foreslår udluftning, men det virker uacceptabelt at skulle finansiere det på grund af deres fejl.
- Der har desuden været problemer med Trioarkitekter vedrørende bestilling af døre, da de formåede at bestille de forkerte.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.



# Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67

## Ad 2 - Årsrapport

---

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2022-2023, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 160.602 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 391.092 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **44,00 kr.** (sidste år: 43,67 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget.**

## Ad 3 - Budget

---

Dirigenten gennemgik budgettet for 2023-2024, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2023-2024.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget.**

## Ad 4 - Forslag

---

Der var ingen forslag var til behandling på denne generalforsamling:



# Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67

## Ad 5-7 - Valg

På denne generalforsamling var formand Preben Thomsen på valg samt bestyrelsesmedlemmer Michael Rahbek og Karen Vestergaard. Preben Thomsen og Michael Rahbek blev genvalgt. Karen Vestergaard havde på forhånd meldt ud, at hun ikke stiller op til genvalg. Som nyt bestyrelsesmedlem blev **Hans Hedegaard** valgt.

Som suppleanter blev Cecilie Rørdam genvalgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	<b>Preben Thomsen</b>	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	<b>Michael Rahbek</b>	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	<b>Hans Hedegaard</b>	på valg i 2025
Næstformand	<b>Henrik Storland</b>	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	<b>Tabita Brøner</b>	på valg i 2024
1. Suppleant	<b>Cecilie Rørdam</b>	på valg i 2024
2. Suppleant		på valg i 2024

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

6) valg af administrator – SJELDANI blev genvalgt

7) valg af revisor –Revisor Beierholm blev genvalgt



# Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67

## Ad 8 - Eventuelt

---

Følgende blev drøftet dette punkt:

Hans Hedegaard nævnte hvordan det sidste år blev vedtaget af foreningen skulle holde arbejdsdage, men at de ikke blev iværksat. Forsamlingen var enige, og bestyrelsen gjorde det klart at de har i sinde at indkalde til arbejdsdage i år 2024.

Det blev derudover også nævnt, at det kunne være godt hvis foreningen kunne oprette en liste af leverandører, så man som beboer eller bestyrelsesmedlem ved hvem man burde kontakte når situationen kræver det.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 20:00.

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

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

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten, formanden ---  
Gitte Illum (dirigent), Preben Thomsen (formand)



# Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67



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
A3	CVR-nr.	2690 9503

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	30. november 2023
--	-------------------

### Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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"/>
Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		

	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	40.500.000 kr.	26.575 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	10.244.824 kr.	6.722 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.		

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-m<sup>2</sup>

K1	Andelsværdi	22.000 kr.
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	Gæld – omsætningsaktiver	4.842 kr.
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	26.842 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	<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)	79 %
	(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.”

## Gitte Illum

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

### Dirigent

Serienummer: dbbb1540-9576-4021-894e-d00b186f2ac2

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-01-19 10:43:02 UTC



## Preben Thyge Thomsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: 036 - AB Valdemarsgade

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

IP: 172.225.xxx.xxx

2024-02-01 20:18:12 UTC



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 tidsstempelt 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/validator**