

## Referat fra ordinær generalforsamling den 17. december 2020

Torsdag den 17. december kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67 med en dagsorden i henhold til vedtægterne. Generalforsamlingen blev grundet Corona restriktioner afholdt virtuelt over Skype.

Tilstede online var i 11 medlemmer, 0 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 11 stemmer.

Foreningens formand Preben Thomsen bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

### Ad 1 - Valg af dirigent og referent

---

Administrator Else Djørup fra SJELDANI blev valgt som dirigent og som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Denne generalforsamling skulle have været afholdt inden udgangen af oktober måned i henhold til foreningens vedtægt. Det har ikke været muligt på grund af Corona-pandemien og myndighedernes forsamlingsforbud.

### Ad 2 - Beretning

---

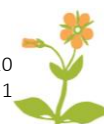
Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Vi byder velkommen til foreningens nye medlemmer, nemlig Hans & Louise, og Elvira.

Altanprojektet har præget året. Projektet var blevet vedtaget ved en ekstraordinær generalforsamling i juli 2019. Vi fik et favorabelt lån (3.130.000 DKK; Rente: 1,0248%, fastforrentet) og ved årsregnskabets afslutning i sommer var vi godt i gang med projektet. På nuværende tidspunkt er vi færdige, og alt er fint.

Vores vedligeholdelsesplan er et nyttigt redskab, som vi bruger meget. Vi er i opstart med facaderenovering med rådgivning fra Trio arkitekter. Dokumenter med udbud og gennemgang af projektet vil blive uploadet på hjemmesiden for alle interesserede beboere.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.



## Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2019/20, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 279.785 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".

I henhold til Erhvervsstyrelsens bekendtgørelse af 30. maj 2018, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

### Ejendommens vurderingsprincip og værdi

|    |                                                              |                   |
|----|--------------------------------------------------------------|-------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ... | Valuarvurdering   |
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...     | 37.200.000 kr.    |
|    | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...     | 24.409 kr. pr. m2 |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver ...                      | 7.440.000 kr.     |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver ...                      | 4.882 kr. pr. m2  |

### Boligafgift

|    |                          |                  |
|----|--------------------------|------------------|
| H1 | Månedlig boligafgift ... | 63,83 kr. pr. m2 |
|----|--------------------------|------------------|

### Teknisk andelsværdi

|    |                              |                   |
|----|------------------------------|-------------------|
| K1 | Andelsværdi ...              | 20.787 kr. pr. m2 |
| K2 | Gæld – omsætningsaktiver ... | 6.918 kr. pr. m2  |
| K3 | Teknisk andelsværdi ...      | 27.705 kr. pr. m2 |

### Vedligeholdelse

|    |                                                                |           |
|----|----------------------------------------------------------------|-----------|
| L1 | Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering ... | Ja (2019) |
|----|----------------------------------------------------------------|-----------|

### Friværdi

|    |                                                                                      |      |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------|------|
| P1 | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ... | 73 % |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------|------|

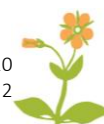
Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **41,57 kr.** (sidste år: 32,71 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2020/21, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Da ikke alle havde kunnet logge ind på hjemmesiden, blev budgettet vist og gennemgået på skærmen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2020/21.

Budgettet præges af en stor post på kr. 1.750.000 til egenfinansiering af Facadeprojekt. Der blev stillet afklarende spørgsmål til dette. Beløbet tages af foreningens egne midler i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning af 03-07-2019.



# Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67

Der blev stillet spørgsmål om, hvorvidt istandsættelse og salg af foreningens erhvervslokale til andel indgår i budgettet. Bestyrelsen oplyste, at det gør det ikke.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 5 - Forslag

---

Der var ingen forslag til behandling på denne generalforsamling.

## Ad 6-7 - Valg

---

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlemmerne Thomas Brøndum Mortensen og Karen Vestergaard på valg og begge modtog genvalg. Derudover skulle der vælges 2 suppleanter. Som suppleanter blev Claus Bülow Andersen og Emile Vinge Madsen valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

|                   |                          |                |
|-------------------|--------------------------|----------------|
| Formand           | Preben Thomsen           | på valg i 2021 |
| Bestyrelsesmedlem | Tabita Brøner            | på valg i 2021 |
| Bestyrelsesmedlem | Sonja Furu               | på valg i 2021 |
| Bestyrelsesmedlem | Thomas Brøndum Mortensen | på valg i 2022 |
| Bestyrelsesmedlem | Karen Vestergaard        | på valg i 2022 |
| 1. Suppleant      | Claus Bülow Andersen     | på valg i 2021 |
| 2. Suppleant      | Emile Vinge Madsen       | på valg i 2021 |

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Som foreningens administrator blev SJELDANI genvalgt.

Som foreningens revisor blev revisorfirmaet Beierholm genvalgt.

## Ad 8 - Eventuelt

---

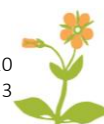
Der var ingen punkter til behandling under dette punkt.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 17:41

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

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

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden ---  
Else Djørup (dirigent), Preben Thomsen (formand)



# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

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

## Else Djørup

### Administrator

På vegne af: SJELDANI boligadministration A/S

Serienummer: CVR:35677968-RID:12265347

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-12-18 13:34:21Z

NEM ID 

## Preben Thyge Thomsen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Valdemarsgade 65-67

Serienummer: PID:9208-2002-2-887676035075

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-12-20 13:34:22Z

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](mailto: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>