

# AB Valdemarsgade 65-67

## Referat fra ordinær generalforsamling den 6. oktober 2025

Mandag den 6. oktober 2025 kl. 17:00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67 med en dagsorden iht. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt hos SJELDANI Boligadministration, P. Knudsens Gade 1.

Tilstede var 8 medlemmer, 4 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 12 stemmer (ud af 15 andelshavere)

Foreningens formand Preben Thomsen bød velkommen.

### Ad 0 - Valg af dirigent og referent

---

Erik Lennart Petersen fra SJELDANI blev valgt som både dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

### Ad 1 – Bestyrelsens beretning

---

Formanden aflagde følgende beretning:

Erhvervslejemålet i Valdemarsgade 67, st.tv. er – som besluttet på sidste års generalforsamling – blevet opsagt, og lokalet bliver ledigt den 1. januar 2026, hvor foreningen så selv overtager lokalerne. Det er endnu ikke blevet besluttet, hvad foreningen helt præcist skal bruge lokalet til, men bestyrelsen vil indkalde til en eller flere arbejdsdage i starten af 2026, hvor andelshaverne selv kan være med til at istandsætte og indrette lokalerne.

Der skal laves en ny vedligeholdelsesplan. Bestyrelsen har fravalgt TRIO og taler p.t. med andre firmaer om at udarbejde den nye plan. Umiddelbart venter følgende vedligeholdelsesarbejder: Branddøre (de private døre, ikke dem til gården og gaden), vinduer, fyret (som vil koste over 100.000 kroner) og muligvis også noget udsugning på loftet.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**



# AB Valdemarsgade 65-67

## Ad 2 - Årsrapport

---

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2024-25, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 201.722 kr. (efter skat). Efter afdrag på realkreditlånet på 111.066 kr. er det likviditetsmæssige resultat på 90.656 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **47,5973 kr.** (sidste år: 44,0000 kr.).

Årsrapporten blev herefter **enstemmigt godkendt.**

## Ad 3 - Budget

---

Dirigenten gennemgik budgettet for 2025-26, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2025-26. Der er budgetteret med et underskud på 126.766 kr., hvilket næsten udelukkende skyldes et fald i lejeindtægterne fra erhvervslejligheden i Valdemarsgade 67, st.tv., der blev opsagt i forlængelse af sidste års generalforsamling.

Foreningen kan sagtens bære et underskud, da den har en fin egenkapital, men dirigenten gjorde opmærksom på, at da der også i 2026-27 vil være lavere lejeindtægter fra erhvervslejligheden, bør der på næste års generalforsamling overvejes en stigning i boligafgifterne til det følgende regnskabsår.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt.**

## Ad 4 - Forslag

---

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

### Forslag 1 – forslag om opkrævning til vandregnskab

Foreningen har fået etableret vandmålere. Bestyrelsen foreslår derfor, at der fremadrettet laves vandregnskab og at den enkelte beboer betaler efter forbrug. Bestyrelsen foreslår, at der indgås aftale med en forbrugsregnskabsleverandør (Brunata eller tilsvarende) om udarbejdelse af vandregnskaber samt at alle beboere opkræves et acountobeløb hver måned, som så vil blive modregnet, når det årlige vandregnskab laves og årets forbrug bliver opkrævet. Hvis en beboer har et større forbrug end forventet, kan bestyrelsen regulere acountobeløbet for at undgå fremtidige ekstraopkrævninger.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget.**

Starttidspunktet for vandregnskab efter forbrug blev på selve generalforsamlingen valgt til den 1. januar 2026. Efter generalforsamlingen har administrator dog anmodet om at rykke startdatoen til den 1. marts 2026, da foreningens årsafregning løber fra 1. marts til 28. februar og ikke kan rykkes. Hvis forbrugsregnskabet skal løbe, så det følger kalenderåret, vil det derfor kræve, at regninger fra Brunata periodiseres manuelt, hvilket både øger risikoen for fejl og kræver ekstra administration. Bestyrelsen har valgt at imødekomme dette.



# AB Valdemarsgade 65-67

## Ad 5-6 - Valg

---

På denne generalforsamling var følgende på valg: Bestyrelsesformand formand Preben Thomsen (modtog genvalg) samt bestyrelsesmedlemmerne Cecilie Bang Schulze (modtog genvalg) og Michael Rahbek (modtog ikke genvalg).

Som nyt bestyrelsesmedlem blev Karen Vestergaard valgt.

Som suppleanter blev Sonja Furu og Michael Rahbek valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	<b>Preben Thomsen</b>	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	<b>Cecilie Bang Schulze</b>	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	<b>Karen Vestergaard</b>	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	<b>Tabita Brøner</b>	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	<b>Henrik Storland</b>	på valg i 2026
Suppleant	<b>Sonja Furu</b>	på valg i 2026
Suppleant	<b>Michael Rahbek</b>	på valg i 2026

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Som administrator blev SJELDANI (som nu kommer til at hedde By & Bolig Ejendomsadministration) genvalgt.

Som revisor blev revisionsfirmaet Beierholm genvalgt.

## Ad 7 - Eventuelt

---

Følgende blev drøftet under dette punkt:

En andelshaver spurgte hvad man kunne gøre i forhold til larm fra en muligvis defekt vaskemaskine hos overboen. Larmen er tidligere blevet påtalt og der er også gjort flere forsøg på at komme larmen til livs, men larmen er der stadig. Det blev aftalt, at administrator sender en påmindelse til udlejer.

Bestyrelsen finder på næste bestyrelsesmøde en dato for en arbejdsdag lige efter nytår.

Flere andelshavere efterspurgte regler og rammer for udlejning af lejlighederne, både de korte Airbnb og de længere, mere faste udlejninger. Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at der allerede eksisterer nogle regler for de længere udlejninger, bl.a. at man kan udleje for et år ad gangen, men at man altid skal ansøge om en godkendelse fra bestyrelsen først. Der blev dog udtrykt et ønske om, at der skal udarbejdes en præcisering af reglerne for både kort- og langtidsudlejning, så udlejningerne ikke vil få karakter af en udlejningsforretning, som strider mod andelstanken. Med henblik på potentielle vedtægtsændringer på en kommende generalforsamling, vil administrator finde eksempler på brugbare vedtægtsformuleringer, som kan præcisere reglerne på område

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:25.



# AB Valdemarsgade 65-67

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

<https://beboer.bygbolig.com/forening/valdemarsgade65-67/>

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden ---  
Erik Lennart Petersen (dirigent) og Preben Thomsen (formand)



# 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.”

## Erik Lennart Petersen

### Dirigent

Serienummer: bda3eba0-103b-404e-8ac7-9022a322cd5d

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-10-31 16:27:47 UTC



## Preben Thyge Thomsen

### Bestyrelsesformand

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

IP: 193.106.xxx.xxx

2025-11-05 12:02:51 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### 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.