

# Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67

## Referat fra ordinær generalforsamling den 18. oktober 2021

Mandag den 18. oktober 2021 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, 3 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

---

Charlotte Engell blev valgt som dirigent og Gitte Illum som referent – begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

### Ad 2 - Beretning

---

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Velkommen til de nye andelshavere som også er mødt op i dag, dejligt at se jer.

Siden sidste generalforsamling er der ikke sket så meget i foreningen, dog er altanprojektet afsluttet med et godt resultat og som alle er glade for.

Facadeprojektet er dog sat på pause indtil videre, og indtil der er afholdt et nyt møde med Trio arkitekter den 4. november, hvor der vil blive diskuteret om den planlagte facaderenovering er nødvendig med en sandblæsning af hele facaden, eller om det kan gøres med en mur på en lift i stedet.

Der er p.t. betalt 100.000 kr. for rådgivningen til facadeprojektet, men bestyrelsen har rådført sig med andre byggesags konsulenter, der har anbefalet ikke at sandblæse facaden, og at det nuværende projekt er meget omfattende og dyrt, måske for dyrt. Bestyrelsen har også mistet tilliden lidt til den nuværende TRIO arkitekt, idet de ville have projektet igangsat med meget kort varsel, selvom der er 5 uger varsel i henhold til Gårdlaugets vedtægter når der skal opstilles stillads m.v. i gården.

Derfor har bestyrelsen besluttet at projektet er sat på pause indtil videre, måske indtil projektet er genvurderet med en anden byggesagsrådgiver.



# Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67

Foreningens formue er stadig intakt, og den nye valuarvurdering er også steget på grund af de nye kloaker og altaner i ejendommen. Vores andelsboligforening er derfor også meget attraktiv for bankerne, som gerne vil give lån i ejendommen.

Foreningen bruger stadig et uvildigt rådgivningsfirma til at holde øje med realkreditlånene når det er en fordel for foreningen at omlægge lån, hvor der enten er en god fortjeneste og mindre ydelse eller gevinst ved nedbringelse af gælden.

Den reviderede vedligeholdelsesplan fra 2018 skal måske opdateres, da der kan være et problem med bjælkelaget i kælderens som skal ses efter for råd og bæreevne.

Kom meget gerne som andelshavere med forslag og ideer til hvad der kan gøres i ejendommen, det skaber også et bedre sammenhold og kendskab til hinanden.

Der var en god tone og mange gode spørgsmål til beretningen og bestyrelsen, som alle blev besvaret med grundig beskrivelse.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

## Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2020/2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 58.850 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 344.547 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 valuarvurdering til beregning af andelsværdien.

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 ...	38.000.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	24.934 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	5.940.000 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	3.898 kr. pr. m2

### Boligafgift

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

### Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	20.811kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	7.690 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	28.500 kr. pr. m2



# Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67

## Vedligeholdelse

L1 Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / reovering ... Ja (2019)

## Friværdi

P1 Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ... 71 %

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 **41,62 kr.** (sidste år: 41,57 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2021-2022, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2021-2022.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

### 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 – vedtægtsændring vedr. ventelister ved salg

Bestyrelsen foreslår at foreningens vedtægt ændres således, at når en lejlighed sælges internt, så skal den derved ledige lejlighed tilbydes efter de almindelige regler i foreningens vedtægt.

Nuværende formulering i § 14 – overdragelse af andel:

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.



# Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67

- B) Fortrinsret har herefter andre andelshavere, der ønsker at erhverve den ledigblevne lejlighed med henblik på sammenlægning. Såfremt flere andelshavere ønsker at erhverve den ledigblevne lejlighed med henblik på sammenlægning, vil den andelshaver, med længst anciennitet i ejendommen få fortrinsret.
- C) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Sker overdragelsen i henhold til denne bestemmelse, overtager den fraflyttende andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne lejlighed.
- D) Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der efter indstilling fra en andelshaver er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen.
- E) Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.

Foreslås ændret til (ændring er markeret med rød tekst):

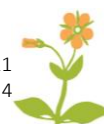
14-3 Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i følgende rækkefølge til, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i §§ 20-22:

- 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 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. ~~der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen.~~ Sker overdragelsen i henhold til denne bestemmelse, ~~overtager den fraflyttende andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne lejlighed.~~ skal den ledige lejlighed tilbydes efter reglerne i denne vedtægt §14-3 litra B-E.
- D) ~~Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der efter indstilling fra en andelshaver er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen.~~

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.

- E) Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget** idet mere end 2/3 dele af foreningens medlemmer var tilstede på denne generalforsamling.



# Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67

## Ad 6-7 - Valg

---

På denne generalforsamling var foreningens formand Preben Thomsen samt bestyrelsesmedlemmerne Tabita Brøner og Sonja Furu på valg. Preben og Sonja blev genvalgt. Derudover blev Henrik Storland valgt som nyt bestyrelsesmedlem for 1 år.

Som suppleanter blev Michael Rahbæk og Helena Lillevang valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud: Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Preben Thomsen	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Karen Vestergaard	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Sonja Furu	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Henrik Storland	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem		
1. Suppleant	Michael Rahbæk	på valg i 2022
2. Suppleant	Helena Lillevang	på valg i 2022

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Som administrator blev SJELDANI Boligadministration genvalgt. Foreningens revisor Beierholm blev genvalgt.

## Ad 8 - Eventuelt

---

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Der blev stillet spørgsmål til projektet i porten ud til Valdemarsgade hvornår dette projekt er færdigt og cyklerne igen kan sættes i stativer, evt. opsætning af flere cykelstativer på væg.

Det er et spørgsmål til gårdlaugets bestyrelse, Lisa fra foreningen er bestyrelsesmedlem, derfor giv gerne hende besked om gode ideer til gården og andre opgaver der kunne ønskes.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18.40.

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

<http://valdemarsgade.sjeldani.dk>

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden ---  
Charlotte Engell (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 registereret, og informationerne er listet herunder.

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

## Eva Charlotte Engell

### Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:51657682

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-10-22 07:52:36 UTC

NEM ID 

## Preben Thyge Thomsen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Valdemarsgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-887676035075

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-11-04 16:25:24 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](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>