

Referat fra ordinær generalforsamling den 24. januar 2019

Torsdag den 24. januar 2019, 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 9 medlemmer, 2 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

Kirsten Sjeldan blev valgt som dirigent og Emil Hvilsom som referent – begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlige og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Formanden Preben Thomsen kunne berette, at det havde været et stille år i foreningen, men at der fremadrettet vil blive sat gang i nogle projekter i foreningen, herunder vedligeholdelse, og i forlængelse af dette kom han med et opråb om, at der kom flere bestyrelsesmedlemmer.

Man er bagefter på vedligeholdelsesplanen, og siden man har fået lavet vedligeholdelsesplan er mange udgifter steget, særligt priser på håndværker er steget med op til 100%. Foreningen er nu i gang med at få revideret vedligeholdelsesplanen fra 2015 og forventer igangsat større arbejder senere på året.

Konkursen på erhvervet er sluttet, og det har også haft nogen indflydelse på årets regnskab. Formanden vil gerne leje sig ind i erhvervslokalet, for at det på sigt kan overgå til at være en andel.

Herudover blev der berettet om de ulovlige fremlejere i foreningen, som der nu skulle været ryddet op efter.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**



Andelsboligforeningen Valdemarsgade

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2017/2018, som har været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 454.831 kr. – når afdrag på foreningens realkreditlån med 204.430 kr. er trukket fra, giver det et likviditetsmæssigt overskud på 250.401 kr.

Dirigenten oplyste, at der er kommet et nyt regelsæt, som valuarer skal følge, når de udarbejder valuarvurderinger. Der kan derfor være usikkerhed om, hvordan foreningens fremtidige valuarvurderinger kommer til at se ud. Hvis det nye regelsæt betyder, at foreningens fremtidige valuarvurderinger bliver lavere end den nuværende, må andelshaverne forvente en tilsvarende lavere andelsværdi.

Administrator anbefaler, at foreningen vælger at anvende en konservativ valuarvurdering.

Som noget nyt (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 ...	30.200.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	19.816 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	6.120.000 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	4.016 kr. pr. m2

Boligafgift

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

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	15.002 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	6.172 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	21.174 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / reovering ...	Ja (2015)
----	---	-----------

Friværdi

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

I forhold til foreningens øvrige nøgletalsskemaer, findes 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 **30,00 kr.** (sidste år: 29,17 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.



Andelsboligforeningen Valdemarsgade

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2018/2019, som har været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2018/2019.

Der var spørgsmål til det anførte beløb: Ejendomsskat 41.227, som ikke stemmer med regnskabet, som siger 91.463. Kirsten Sjeldan kan efterfølgende oplyse, at beløbet 91.463 er ejendomsskat 50.236 lagt sammen med renovation 41.227.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Der var ingen forslag til behandling på denne generalforsamling:

Ad 6 og 7 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlemmerne Tabita Brøner og Aske Jørgensen på valg (begge modtog genvalg for 1 år). Som nye bestyrelsesmedlemmer blev Thomas Brøndum Mortensen nyvalgt for 2 år.

Som suppleanter blev Karen Falk Mygind og Emile Vinge Madsen valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Preben Thomsen	på valg i 2019
Bestyrelsesmedlem	Tabita Brøner	på valg i 2019
Bestyrelsesmedlem	Thomas Brøndum Mortensen	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Aske Kjærsgaard Jørgensen	på valg i 2019
1. Suppleant	Emile Vinge Madsen	på valg i 2019
2. Suppleant	Karen Falk Mygind	På valg i 2019

Som foreningens administrator blev SJELDANI genvalgt.

Som foreningens revisor blev revisorfirmaet Beierholm genvalgt.

Ad 8 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Der blev drøftet Airbnb og fremleje, da der i foreningen har været meget gene omkring udlejning til beboere man ikke kender, og som kommer i den fælles ejendom.

Der blev spurgt omkring en mailingliste på beboerne i ejendommen, da man pt. kun har den fælles Facebook side til kommunikation.



Andelsboligforeningen Valdemarsgade

Herudover blev den eksisterende venteliste drøftet, idet man ikke oplever denne som tilgængelig og ajourført. Det er muligt for foreningen, at få SJELDANI til varetage ventelisten, for kr. 2.000 pr. år. Som i første omgang indhentes hos folket på ventelisterne. Der blev lagt op til af forsamlingen, at der i samarbejde med SJELDANI skal formuleres vedtægtsændring omkring den eksterne venteliste, inden næste generalforsamling.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 20:30.

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

valdemarsgade.sjeldani.dk

(Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden)
Kirsten Sjeldan (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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

Kirsten Sjeldan

Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:60986331

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-02-05 12:27:30Z

NEM ID 

Kirsten Sjeldan

Administrator

Serienummer: CVR:35677968-RID:60986331

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-02-05 12:27:30Z

NEM ID 

Preben Thyge Thomsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-887676035075

IP: 80.62.xxx.xxx

2019-02-11 12:09:53Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: P6EHQ-UKWTT-MCHF4-YO38W-Z3NTF-ZKG4Z

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>