

11. marts 2021

A/B Valdemarsgade 41-43

Referat af ordinær generalforsamling afholdt onsdag 10.3.2021 kl. 19.00

Der var indkaldt pr. mail og ved aflevering den 23.2.2021.

Sammen med indkaldelse var sendt/afleveret Årsregnskab 2020, Forslag til budget for 2021, Udkast vedtægtsforslag (med og uden kommentering), Zoom hvordan og Fuldmagt.

Alle 17 andele var repræsenteret.

Dagsorden i.h.t. vedtægternes § 21:

- 1) Valg af dirigent og referent.**
- 2) Bestyrelsens beretning.**
- 3) Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.**
- 4) Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.**
- 5) Forslag.**
- 6) Valg.**
- 7) Eventuelt.**

Formand Mikkel Hauschildt bød velkommen og foreslog administrator Jan Herbo (JHR) som dirigent og referent.

JHR blev enstemmigt valgt som dirigent og referent og konstaterede generalforsamlingens lovlige indvarsling og beslutningsdygtighed.

Sammen med indkaldelsen var udsendt en vejledning i Zoom og invitation til at teste med administrator inden generalforsamlingen. Der var ingen, der havde haft brug for at benytte sig af tilbuddet. Sammen med indkaldelsen var der også opfordret til at stille spørgsmål til regnskabet inden generalforsamlingen – dels, så man bedre kan bruge tid på uddybninger og dels, for at spare tid på generalforsamlingen. Der var en enkelt, der havde benyttet sig af dette tilbud og fået fyldestgørende svar.

Der var indkommet et ændringsforslag til vedtægtsforslaget – dette var udsendt rettidigt til alle medlemmer. Forslaget går på et ønske om at udvide antallet af bestyrelsesmedlemmer.

Ad punkt 2 – bestyrelsens beretning:

Kære alle. Hvor forfærdeligt at skulle møde her på Zoom og ikke fysisk, men hvor er det dog alligevel godt at kunne holde et møde selvom verden er gået fuldstændig af lave. Sidst vi have ordinær generalforsamling var jo tilbage i april 2019, og så havde vi en ekstraordinær generalforsamling i oktober 2019, hvor vi fik ny administrator. Jeg kan på bestyrelsens vegne bekræfte at vi har været rigtig glade for dette skift. Nå, men pga. Corona bliver vores generalforsamling i år anderledes, dels er den på Zoom og dels er der et efterslæb fra ikke at holde GF i 2020 der gør, at vi i år skal godkende 2 regnskaber. Jeg kommer helt sikkert til at glemme noget. Men nogle af de ting jeg gerne vil fortælle at der er sket eller sat i gang er: faldstammerensning og fast vinduespudsning (selvom vi så ikke lige er kommet i mål med faldstammerne), grill i baggården, noget om at vi har fået en side på Facebook, trappen bliver vasket oftere her i Corona af Team Ida Marie & friends. Keld fortæller at der er kommet ny pumpe på vores varmtvandsystem, efterisolering af varmtvands-fordelingsrør vil starte snart. Tagterrasse og nye vedtægter har også krævet sit og er med senere. Så fik vi fast huslejenedsættelse, husleje fri i december og ½-fri i maj. Efter huslejen nu er blevet fast nedsat burde der ikke komme disse "gaver" mere (til revisors store fornøjelse, kan jeg tilføje). Usikkerhed om ejendommens værdi som følge af ny lovgivning, blev gjort til skamme da vi kan se at ejendommen er steget med ca. ½ mio. fra dec. '18 til dec. '19, og igen med ca. ½ mio. fra dec. '19 til dec. '20. Men dog noget mindre end de 3,5 mio.kr. den steg fra december 2017 til december 2018. Vi finder i bestyrelsen at foreningen fortsat har en rigtig sund økonomi og at der er balance mellem indtægter og udgifter, samt at der er et økonomisk råderum til foreningens og ejendommens drift og vedligehold. De små 11.000 kr., vi har betalt i negativ rente, viser bare hvor crazy verdenen er. Vi skal også officielt, i hvert fald på en ordinær generalforsamling sige velkommen til: Emil og Jane 43, 2., Eskil og Anna 43, 3. & Thor 43, 5. De får alle ordet under eventuelt, så de lige kan vinke og sige hej (og hvad de ellers kan finde på). Fra formandsstolen i bestyrelsen kan jeg kun sige at de to sidste år har været rigtig gode, og samarbejdet omkring at løse opgaverne har været rigtig godt. Men alt godt har en ende og kræver så en endnu bedre fornyelse. "Kort efter" vores aflyste GF i 2020 ønskede Lennie alene at fokusere hendes bestyrelses tid på opdateringen af vores vedtægter, og Sara fra 43, 1. kom derfor uofficielt med ind i bestyrelsen (det var alle glade for fordi Sara gerne vil skrive referater), og op til denne GF ønsker Lennie derfor helt at udtræde af bestyrelsen. Laila som har været vores faste kontantkasse-mester har meddelt at hun også ønsker at udtræde. Jeg vil rigtig gerne sige en rigtig stor tak til dem begge for deres indsats i bestyrelsen, og notere mig at det er noget af en arv vi skal have løftet her. Stor tak. Under eventuelt, udover at sige hej til "de nye", skal vi også snakke om muligheden for at afholde arbejdsdag i år. Der er en del små vedligehold som nu er dobbelt så slemt som normal (blandt andet nullermændene på tørreloftet og de sorte fingre på væggene i opgangen), og bestyrelsen vil gerne høre jer til hvad I tænker mht. en arbejdsdag (med behørig afstand) i maj?

Ad punkt 3 - Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.

Da der ikke i 2020 var afholdt generalforsamling på grund af Corona restriktionerne var regnskab 2019 blot udsendt med uændret andelskrone. Denne generalforsamling skulle derfor formelt godkende regnskab for 2019 og for 2020.

Årsregnskab 2019:

Dirigenten kunne oplyse at der siden udsendelsen i 2019 ikke havde været stillet spørgsmål til regnskab 2019.

Regnskab 2019 med andelskrone 7.455,77 blev enstemmigt godkendt.

Årsregnskab 2020:

Årsregnskabet 2020 var udsendt sammen med indkaldelsen og udarbejdet af foreningens sædvanlige revisor. Regnskabet var på et møde gennemgået af bestyrelse, revisor og administrator.

JHR gennemgik kort regnskabet, der har indtægter for kr. 1.110.430 og udgifter for 460.405 som giver et resultat før finansielle poster på 650.025. Der er betalt renter til realkreditinstitut og bank med kr. 291.417 og derved fremkommer et resultat for året før betaling af afdrag, på kr. 359.362.

Aktiverne udgør 43.632.924 hvoraf ejendommens vurdering fra valuar udgør 42.500.000. Passiverne udgør 43.632.924 med en egenkapital på 28.887.368 og en gæld til realkredit på kr. 14.673.111.

Andelsværdien foreslås pr. m2 til kr. 7.455,77 svarende til samme værdi som foreningen vedtog på gf 4.4.2019, gentog i 2019 regnskabet og nu med hensættelser på 2.589.644 (Buffer).

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt regnskab 2020 med andelskrone 7.455,77 pr. m2.

Ad punkt 4- Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.

Det udsendte budget forudsætter uændret opkrævning i forhold til, hvad I betaler i dag. Der er sammen med budgettet noter til enkelte poster for overskuelighedens skyld. Til almindelig vedligeholdelse er afsat kr. 75.000 og budgettet udviser et minus resultat på kr. 31.031, som tænkes taget af bankens overskudslikviditet.

Budget blev enstemmigt vedtaget.

Senere under punkt 5 "Forslag" blev det vedtaget at bruge op til kr. 50.000 for at få rådgivende arkitekt- og ingeniørfirma SBS til at undersøge mulighederne for at få etableret en tagterrace, inkl. beregninger mm. Denne udgift er ikke medtaget i budgettet, men besluttet afholdt. Det blev også besluttet, at bestyrelsen kunne bruge et mindre beløb (ca. 5.000) til at undersøge hvilke muligheder der er for etablering af solcelle system. Senere blev også besluttet at vedligehold og udskiftning af radiatorer fremover er et foreningsanliggende og ikke er medtaget i budgettet. De senere vedtagne udgifter kan bestyrelsen råde over og kan betales af likviditet i banken. De senere vedtagne udgifter betyder ikke at boligafgiften skal stige i forhold til den nuværende betaling af boligafgift.

Ad punkt 5 – forslag:

Forslag 1 – fuldmagt til låneomlægning:

Begrundelse for forslag 1:

Der fremsættes forslag om, at bestyrelsen og administrationen får fuldmagt til at omlægge og løbetidsforlænge foreningens realkreditlån. Fordelen ved en sådan fuldmagt er, at man kan reagere hurtigt, hvis det pludselig viser sig, at foreningen kan opnå et nyt realkreditlån der er mere favorabelt end foreningens nuværende lån. Normalt vil man så skulle indkalde til generalforsamling og det går der en del tid med og i mellemtiden har kurserne på det ønskede lån udviklet sig i negativ retning. Ved at vedtage den foreslåede formulering, vil jeres bestyrelse kunne udnytte et godt tilbud. Forslaget ligger i forlængelse af tidligere års afgivne fuldmagter til bestyrelsen omkring låneomlægning.

Forslagets ordlyd:

Bestyrelsen bemyndiges til at omlægge foreningens realkreditlån og eventuelle banklån i samråd med administrator, realkreditinstitut og bank. Omlægningen kan også indebære løbetidsforlængelse, såfremt det indebærer en økonomisk fordel for foreningen. Bestyrelsen har samtidigt fuldmagt til at underskrive alle lånedokumenter.

Forslaget blev enstemmigt godkendt.

Forslag 2 – Nye vedtægter:

Forslaget blev fremlagt af Lennie.

Vores nuværende vedtægter er baseret på en meget gammel standardvedtægt fra ABF, og der er sket en del med standardvedtægten siden. Det betyder bl.a. at der er situationer der ikke er taget højde for i vores vedtægter, og at ordlyden nogle steder i vores vedtægter er så anderledes end den i standarden, at det er svært for ABF at vejlede os i eventuelle tvivlstilfælde. Derfor har vi et forslag til opdaterede vedtægter med udgangspunkt i den nye standard fra ABF. Vi har beholdt de elementer fra vores nuværende vedtægter som vi som forening bevidst har valgt anderledes end standarden. Derudover har vi enkelte forslag til justeringer på baggrund af erfaringen og vores nuværende praksis og vejledning fra administrator. Endelig er der et par elementer som bestyrelsen mener generalforsamlingen skal træffe særskilt beslutning om, herunder et forslag fra bestyrelsen vedr. opskrivning på den eksterne venteliste.

Vi har vedhæftet forslaget til opdaterede vedtægter i en udgave med rettelingsmarkeringer og kommentarer de steder hvor vi foreslår noget andet end standarden, de steder hvor der er noget nyt i forhold til vores nuværende vedtægter, og de elementer, som bestyrelsen mener generalforsamlingen skal tage særligt stilling til. Der er derudover vedlagt en rensset udgave uden rettelingsmarkeringer og kommentarer.

De elementer bestyrelsen mener der skal tages særskilt stilling til, er:

- Om radiatorer skal være et fælles ansvar eller den enkelte andelshavers ansvar.
- Stillingtagen til hvilke forandringer i lejlighederne bestyrelsen skal have besked om inden de iværksættes.
- Forslag om at bestyrelsens frist for at indstille en køber ved et salg bliver på 3 måneder fra modtagelse af vurderingsrapport i stedet for 2 måneder fra andelshaveren har givet besked om at vedkommende ønsker at sælge.
- Forslag til nye regler for opskrivning på den eksterne venteliste
- Forslag om at der fremover skal udarbejdes el- og vvs-attest ved salg af lejligheder

På generalforsamlingen blev forslaget gennemgået og alle spørgsmål blev besvaret. Der var enighed om, at radiatorer fremover er et anliggende for foreningen. Mikkell bemærkede, at eventuelle udgifter til udskiftning af radiatorer ikke er medtaget i budgettet og at udgifter til udskiftning dermed kan overskride budgettet. Der var en længere drøftelse omkring værdien af el- og vvs-attest. Der var stemning for el-attest og den kommende bestyrelse må vurdere om man kan få nuværende vurderingsmand til at foretage eftersyn af ventiler og andre synlige installationer så vvs-eftersyn ikke skal være et krav ved fremtidige salg.

Der var fremsat ændringsforslag om antallet af bestyrelsesmedlemmer. Efter en drøftelse blev det enstemmigt besluttet, at bestyrelsen kan bestå af op til 7 medlemmer.

Efter god og grundig debat blev vedtægterne enstemmigt vedtaget.

Forslag 3 - ændring af administration af den eksterne venteliste.

Bestyrelsen foreslår følgende ændring til administrationen af ventelisten for at sikre at der ikke skal bruges for lang tid hvert år på at vedligeholde ventelisten:

"Nye som ønsker at blive skrevet på den eksterne venteliste betaler et engangsbeløb på kr. 700,- Beløbet dækker for al den tid man fremgår på ventelisten. Alle børn af andelshavere kan gratis blive skrevet på ventelisten.

Hvert 3 år sendes en mail til alle på listen, hvor de opskrevne på ventelisten bedes at bekræfte, at de fortsat ønsker at stå på listen. Man slettes på listen hvis man ikke i den angivne periode (30 kalenderdage og én rykker-mail) bekræfter, at man fortsat ønsker at stå på listen."

Efter drøftelse blev forslaget enstemmigt vedtaget.

Forslag 4 – forslag om antagelse af ingeniør til forberedelse tagterrasseprojekt:

Bestyrelsen foreslår, at der udover det fremlagte budget må bruges op til kr. 50.000 til at købe konsulentbistand for, så vi kan undersøge muligheden for (både økonomisk og i forhold til Københavns Kommune), at etablere en tagterrasse oven på tørreloftet.

En egentlig etablering af en tagterrasse vil skulle godkendes på en efterfølgende generalforsamling. Der var i drøftelserne nogle af foreningens medlemmer der havde bemærket at tagterrasser rundt om ikke blev benyttet så meget når der var gået et stykke tid. Man drøftede

adgang fra begge opgange til en tagterrasse og andet. Efter drøftelse blev forslaget sat til afstemning hvor 9 stemte ja, 3 stemte ved ikke og 4 stemte nej. Der manglede således 1 stemme, men forsamlingen var enig med dirigenten i at forslaget er vedtaget.

Ad punkt 6 – Valg til bestyrelsen:

Nuværende bestyrelse:

Mikkel Hauschildt – formand
Lennie H. Jakobsen – bestyrelsesmedlem
Franz Ødum – bestyrelsesmedlem
Lars Hauschildt - bestyrelsesmedlem
Laila Østergaard – bestyrelsesmedlem

Da der ikke blev holdt generalforsamling i 2020 blev ingen valgt til bestyrelsen dette år, men alle bestyrelsesmedlemmers mandat blev blot videreført. Hele bestyrelsen er derfor på valg i 2021. Ikke alle bestyrelsesmedlemmer ønsker genvalg.

Bestyrelsesmedlemmerne vælges normalt for 2 år ad gangen i år, men pga. den ikke-afholdte GF i 2020 bør 2 af de nyvalgte bestyrelsesmedlemmer i år kun vælges for 1 år for at sikre den fremtidige kontinuitet.

Ifølge de nye vedtægter og vedtagelsen af ændringsforslag til antal bestyrelsesmedlemmer var der i alt 7 der stillede op og alle blev valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Mikkel Hauschildt	på valg i 2022
Lars Hauschildt	på valg i 2022
Franz Ødum	på valg i 2022
Eskil Lykke Jacobsen	på valg i 2023
Simon Heap	på valg i 2023
Jane Hansen	på valg i 2023
Sara Petagno	på valg i 2023

Der blev ikke valgt suppleanter.

Bestyrelsen konstituerer sig og meddeler konstitutionen til administrator efter 1. bestyrelsesmøde.

Ad punkt 7 – Eventuelt:

Nikolaj havde et indlæg omkring solceller og det blev – som tidligere refereret ovenfor tilladt bestyrelsen at bruge lidt penge på at få det nærmere undersøgt af fagmænd.

Der blev også mulighed for at sige velkommen til 3 nye andelshavere. Jane Hansen og Emil Krogsgaard Ballisager er sammen med deres 15 mdr. gamle datter flyttet ind i 43, 2. Pr. 1.9.2019, og da der ikke har været afholdt generalforsamling siden er de på denne måde “nye”. Eskil Lykke Jacobsen og Anna Rytter Nissen, 43. 3, er flyttet ind pr. 1.7.2020 sammen med deres ligeledes 15 mdr. gamle datter. Thor Banke Hansen, 43, 5. Sal, er pr. 1.3.2021 flyttet ind med sine to teenage døtre. Alle tre nye følte sig vældigt godt modtaget og er glade for at være blevet medlemmer i en så dejlig og velfungerende andelsboligforening.

Det blev drøftet hvem man kan ringe til og JHR gjorde opmærksom på at administrationen har en døgnvagt. Man skal blot ringe på administrationens telefon 33 25 63 11 og Trykke 1 når man får besked om det – så omstilles til vagthavende der kan rekvirere håndværkerhjælp.

Der blev varslet en arbejdsdag og der kommer nærmere ud om det når der er mulighed for at udføre arbejde afhængig af Corona. Der er stor tilslutning til en arbejdsdag. Der er også håb om en gårdfest i august.

Hermed afsluttedes generalforsamlingen kl. 21.20 og JHR takkede for god ro og orden.

Som referent og dirigent:

Jan Herbo

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.”

Sara Petagno

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Valdemarsgade 41-43

Serienummer: PID:9208-2002-2-105419450919

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-03-17 08:38:22Z

NEM ID 

Jan Herbo-Rasmussen

Dirigent

På vegne af: Herbo-Administration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-750744032726

IP: 176.23.xxx.xxx

2021-03-17 08:40:15Z

NEM ID 

Jan Herbo-Rasmussen

Referent

På vegne af: Herbo-Administration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-750744032726

IP: 176.23.xxx.xxx

2021-03-17 08:40:15Z

NEM ID 

Jan Herbo-Rasmussen

Administrator

På vegne af: Herbo-Administration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-750744032726

IP: 176.23.xxx.xxx

2021-03-17 08:40:15Z

NEM ID 

Mikkel Hauschildt

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Valdemarsgade 41-43 - formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-002457975983

IP: 152.115.xxx.xxx

2021-03-17 10:00:14Z

NEM ID 

Jane Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Valdemarsgade 41-43

Serienummer: PID:9208-2002-2-511701218688

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-03-17 13:56:07Z

NEM ID 

Franz Christian Augustenborg Ødum

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Valdemarsgade 41-43

Serienummer: PID:9208-2002-2-357926875435

IP: 212.98.xxx.xxx

2021-03-17 15:57:56Z

NEM ID 

Simon Heap

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Valdemarsgade 41-43

Serienummer: PID:9802-2002-2-654823942474

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-03-18 06:16:50Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7L8GE-CZANV-MIVH3-7IAGU-725Z7-QXJWL

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/validate>

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.”

Lars Juul Hadberg Hauschildt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Valdemarsgade 41-43

Serienummer: PID:9208-2002-2-735566291775

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-03-19 09:54:38Z

NEM ID 

Eskil Lykke Jacobsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Valdemarsgade 41-43

Serienummer: PID:9208-2002-2-214281575004

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-03-21 18:16:38Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7L8GE-CZANV-MIVH3-7IAGU-72SZ7-QXJWL

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>