

# A/B Valkyrien

Aldersrogade 51  
2200 København N.  
tlf. +45 2146 5004  
vicevært : +45 2152 5004  
email: [info@ab-valkyrien.dk](mailto:info@ab-valkyrien.dk)  
email: [vicevaert@ab-valkyrien.dk](mailto:vicevaert@ab-valkyrien.dk)  
<http://www.ab-valkyrien.dk>

---

## Referat fra ekstraordinær generalforsamling i A/B Valkyrien afholdt den 29. oktober 2013 kl. 19.00

### **Punkt 1: Valg af dirigent**

Bestyrelsen foreslår foreningsadministrator advokat Kenneth Gudmundsson som dirigent. Der er ingen modkandidater, så Kenneth Gudmundsson er valgt. Dirigenten konstaterer, at den ekstraordinære generalforsamling er lovligt varslet, idet indkaldelsen er omdelt rettidigt. Der er 52 fremmødte andelshavere enten via brevstemme/fuldmagt/personligt fremmøde.

Dirigenten gennemgår dagsordenen. Der er kun et punkt på denne nemlig ændringer af A/B Valkyriens vedtægter. Da der tidligere ikke var repræsenteret 2/3 af andelshaverne til den ordinære generalforsamling, skal dette punkt tages op på ny på ekstraordinær generalforsamling ifølge foreningens vedtægter.

Ved denne ekstraordinære generalforsamling behøves ikke deltagelse af 2/3 af andelshaverne, da punktet har været behandlet på en tidligere generalforsamling. Det er denne ekstraordinære generalforsamling, foreningen afholder i dag.

Der henvises i øvrigt til referat fra den ordinære generalforsamling 2012.

### **Punkt 2: Forslag fra ordinær generalforsamling 2012 om ændring af fastsættelse af ejendommens værdi.**

Kenneth Gudmundsson præsenterer de forskellige vurderingsprincipper en andelsboligforening kan benytte ved værdiansættelse af foreningens ejendom.

En andelshaver forespørger, hvem der fremover vil bestemme vurderingsprincip, såfremt forslag vedtages. Det er altid bestyrelsen, der indstiller et regnskab til godkendelse, og generalforsamlingen stemmer så for eller imod indstillingen. Dvs. en generalforsamling kan altid forkaste det regnskab, som bestyrelsen fremlægger. Sådan har det altid været.

Yderligere diskuteres der om risiko/mulighed for, at den offentlige vurdering afskaffes. Administrator, Kenneth Gudmundsson, understreger, at det er et emne, der diskuteres politisk i Danmark i øjeblikket, og det har vi som forening ingen indflydelse på. Hvis det bliver vedtaget, kommer der andre alternativer.

Der bliver yderligere forespurgt, om det er korrekt, at den offentlige ejendomsværdi for første gang er højere end en valuarvurdering. Der bliver hertil svaret, at det er korrekt. Historisk set har valuarvurderingen de sidste år været højere end den offentlige vurdering og, at den offentlige vurdering i øjeblikket er højere end valuarvurderingen. Det er typisk, at den offentlige vurdering er "bagefter", både ved stigninger og ved fald.

Det forklares, at en af grundene til, at markedsværdien af foreningens andele er steget i værdi er, at for næsten 10 år siden blev loven ændret, således at man kunne stille sin andel som sikkerhed i forbindelse med lån. Derved fik alle andelshavere og ikke kun de andelshavere, der ønskede at sælge, en interesse i, at en andel havde en høj værdi.

## A/B Valkyrien

Aldersrogade 51  
2200 København N.  
tlf. +45 2146 5004  
vicevært : +45 2152 5004  
email: [info@ab-valkyrien.dk](mailto:info@ab-valkyrien.dk)  
email: [vicevaert@ab-valkyrien.dk](mailto:vicevaert@ab-valkyrien.dk)  
<http://www.ab-valkyrien.dk>

---

Uanset hvad foreningen vedtager, er det altid markedet, der sætter prisen. Man er som andelshaver altså ikke garanteret den andelsværdi, der står i regnskabet.

### Afstemning:

Ja: Der var 49, der stemte ja

Nej: Der var 1, der stemte nej

Blank: Der var 2, der stemte blankt

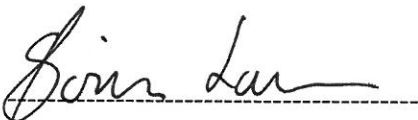
Som konsekvens af forslaget vil foreningens vedtægter §19 stk. 1 litra a bliver ændret som følger:

a) Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste ordinære generalforsamling. Andelens pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, idet ejendommens værdi opgøres som anført i lovens §5, stk. 2, litra A-C. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. Værdien af forbedringer i boligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slidtage.

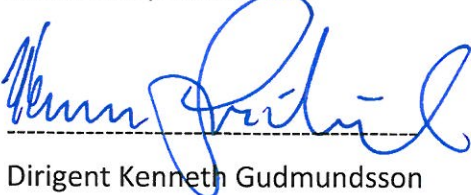
Derefter sluttede den ekstra ordinære generalforsamling i A/B Valkyrien.



Referent Heidi Bondé Knudsen



Formand Søren Laursen



Dirigent Kenneth Gudmundsson