

A/B Valkyrien

Sigynsgade 4
2200 København N.
vicevært : +45 2152 5004
tlf. +45 2146 5004
email: vicevaert@ab-valkyrien.dk
email: info@ab-valkyrien.dk
<http://www.ab-valkyrien.dk/>

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING

I A/B Valkyrien

tirsdag den 28. oktober 2014

Dagsordenen var som følger:

Punkt 1. Valg af dirigent

Punkt 2. Bestyrelsens beretning

Punkt 3. Forelæggelse og godkendelse af revideret regnskab samt fastsættelse af andelsværdier

Punkt 4. Forelæggelse af budget til godkendelse

Punkt 5. Indkomne forslag:

1) Ændring af vedtægternes §8

2) Bestyrelsen bemyndiges til at omlægge foreningen realkreditlån. Bemyndigelsen gælder for 3 måneder.

Punkt 6. Valg til bestyrelsen:

I det indeværende bestyrelsesår er Martin Phigalt og Trine Elmholt Behrendtz fraflyttet foreningen, og deres mandater er derfor på valg.

Der skal vælges:

2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år

Andel 69 - Jesper Thomsen - genopstiller som bestyrelsesmedlem.

Andel 130 - Kenneth David Oglesby - opstiller som bestyrelsesmedlem.

1 bestyrelsesmedlem for 1 år

Andel 10 - Mette Marie Meyer - opstiller som bestyrelsesmedlem

2 bestyrelsessuppleanter for 1 år

Punkt 7. Valg af administrator. Bestyrelsen forslår genvalg af:

ØENS Ejendomsadministration

v/ Advokat Kenneth Gudmundsson

Lergravsvej 59

2300 København S

Punkt 8. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår genvalg af:

TT Revision

v/ Statsautoriseret revisor Torben Madsen

Vester Voldgade 107

1552 København V

Punkt 9. Valg af revisorer:

2 kritiske revisorer for 1 år

Andel 33 - Verner Bendtsen genopstiller

Andel 57 - Hans Christian Schubell genopstiller

2 revisorsuppleanter for 1 år

Punkt 10. Eventuelt - Herunder administrators orientering om lovpligtige nøgletalsoplysninger.

Ad 1 - Valg af dirigent

Bestyrelsen ved Søren Laursen (herefter SL) bød velkommen og foreslog Kenneth Gudmundsson (herefter KG) som dirigent. Ida Gudmundsson (herefter IG) deltog som referent. KG konstaterede at, indkaldelsen var udsendt/omdelt rettidigt d. 13. og 14. oktober 2014, og derved var generalforsamlingen lovligt indkaldt iht. foreningens vedtægter. Der var mødt 29 andelshavere. Ingen andelshavere deltog ved fuldmagt men 15 andelshavere havde deltaget ved brevafstemning. I alt var således 44 ud af 143 mulige andelshavere repræsenteret.

A/B Valkyrien

Sigynsgade 4
2200 København N.
vicevært : +45 2152 5004
tlf. +45 2146 5004
email: vicevaert@ab-valkyrien.dk
email: info@ab-valkyrien.dk
<http://www.ab-valkyrien.dk/>

Ad 2 - Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning blev fremlagt af SL.

Stormene Allan og Bodil har været hårde ved taget, og en udskiftning af hele taget er nok rykket lidt tættere på end først forventet. Foreningen regner med, at taget skal udskiftes om 5-6 år. I nærmeste fremtid vil mureren gå i gang med understrykning, så vi sikrer taget bedst muligt.

I det forløbne år har foreningen skiftet fra Danske Bank (DB) til Arbejdernes Landsbank (AL). DB fik tilbud om at matche AL's tilbud, men ønskede ikke dette. Til gengæld ønskede DB at rundsende en skrivelse vedr. lån til andelshaverne, hvilket ikke blev tilladt. Skrivelsen var kopieret, og der fremgik andre foreningers navne på denne. Efterfølgende hævdede Realkredit Danmark (de er en del af DB) bidragssatsen for foreningens lån.

De gentagne varmeproblemer i Valkyriegade er blevet løst ved, at bestyrelsesmedlemmet Jesper Thomsen systematisk gennemgik varmesystemet og fik reguleret på ventilerne. VVS firmaet, der i 1. omgang havde færdigmeldt systemet, bliver ikke brugt mere i foreningen.

Aldersrogade har pr. 1/8-2014 ændret navn til Sigynsgade. Forløbet har været smertefrit, og der mangler kun skilte i gården.

Efter det store regnskyl fik vi oversvømmelse i vaskekælderen, hvilket gjorde, at tørretumblerne gik i stykker. Efterfølgende er de blevet hævet fra gulvet, så der ikke fremadrettet sker skader ved oversvømmelse.

Der har været et stigende rotteproblem, og bestyrelsesmedlemmet Jesper Thomsen har undersøgt markedet og foreningen finder på en løsning der er holdbar i længden.

Cykelkældrene er blevet renoveret, og der ses hele tiden på, om der kan laves forbedringer. Bestyrelsen opfordrer hermed andelshaverne til at benytte cykelkælderne og cykelstativerne, så der ikke fremover bliver sat cykler udenfor cykelstativerne.

Der har været 2 forsøg på indbrud hhv. i bestyrelseslokalet og hos en andelshaver i stuen. Bestyrelsen har sat udskiftning af hasperne til en mere solid type i gang, således at det skulle blive vanskeligere at bryde ind, i stuelejlighederne ud mod gaden.

Foreningen har forlænget aftalen med YouSee. Derved kan andelshaverne opnå en rabat på YouSee produkter. Andelshaverne skal blot selv tage fat i YouSee og meddele, at I er med i fællesaftale i A/B Valkyrien.

Der er heldigvis meget få klagesager andelshaverne i mellem.

Foreningens økonomi er sund, og der bliver afsat midler til de fornødne udgifter, der kommer i de kommende år.

Vores gård bliver flittigt brugt, hvilket er dejligt. MEN ryd nu op efter jer, så foreningens viceværter ikke skal bruge tid på dette om mandagen.

Bestyrelsen holder åbent bestyrelsesmøde den sidste tirsdag i hver måned.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad 3 - Forelæggelse og godkendelse af revideret regnskab samt fastsættelse af andelsværdier

Foreningens revisor Torben Madsen (TM) fra TT Revision gennemgik årsrapporten 2013/2014. Regnskabet viste et flot overskud på driften på kr. 1.140.365,00. Revisor havde kun pæne ord at sige om foreningens økonomi.

A/B Valkyrien

Sigynsgade 4
2200 København N.
vicevært : +45 2152 5004
tlf. +45 2146 5004
email: vicevaert@ab-valkyrien.dk
email: info@ab-valkyrien.dk
<http://www.ab-valkyrien.dk/>

TM forklarede, at der er kommet ny lovgivning i forbindelse med aflæggelse af årsrapport i andelsboligforeninger. Regeringen har vedtaget, at der skal udarbejdes nøgletal for alle andelsboligforeninger. Derved har foreningen ændret regnskabspraksis, og regnskabet har fået en del flere sider. Nøgletalsoplysningerne fremgår af side 21-23 i regnskabet. KG forklarede, at der tillige var indført lovpligtige nøgletalsskemaoplysninger for alle sælgere af andelslejligheder. Det er fra regeringens side blevet et krav, at sælger skal aflevere et nøgletalsskema i forbindelse med et salg af andelsbolig. Vi har som administrator de oplysninger, der kræves, og udfærdiger derfor skemaet, når vi laver overdragelsesaftalen.

Oversigten over andelskronen, der er gældende indtil næste ordinære generalforsamling i 2015, findes på side 25 i regnskabet.

Der var ikke yderligere spørgsmål til årsrapporten.

Årsrapporten blev herefter enstemmigt vedtaget

Ad 4 - Forelæggelse af budget til godkendelse

SL fremlagde budgettet. Bestyrelsen har budgetteret med en del stigninger i de faste udgifter.

Der var spørgsmål vedr. opdelingen af udgifterne. SL svarede, at udgifterne er blevet udspecificeret lidt mere end de plejer.

Der er afsat penge til maler, der skal pletreparere opgangene. Der er ikke sat penge af til afslibning og lakering af trapperne.

Halvtaget på skuret er der også sat penge af til. Dette er tænkt som et sted man kan krybe ind under om sommeren, når det regner, eller man kan tørre tøj der.

Der blev spurgt til, hvornår foreningens vinduer blev pudset. Det bliver de et par gange om året. Vinduespudseren kan mod betaling også pudse andelshavernes vinduer, men det er noget andelshaver og vinduespudser aftaler individuelt.

Budgettet blev herefter sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Ad 5 – Indkomne forslag:

- 1) Bestyrelsen foreslår ændring af §8 i foreningens vedtægter

Der ændres fra: " Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen med bindende virkning for medlemmerne. Ved restance betales 2 % pr. påbegyndt måned samt et rykkergebyr på kr. 100 + 2 % af det skyldige beløb udover kr. 1.000, jf. desuden § 21."

til: "Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen med bindende virkning for medlemmerne. Såfremt boligafgiften ikke betales rettidigt, er foreningen berettiget til at opkræve et påkravsgebyr, jf. LL§93. Påkravsgebyret er skyldig afgift jf. §21 stk. 1." Begrundelsen er, at i forbindelse med en fogedsag har vi ikke kunnet opkræve foreningens rykkergebyr.

Forslaget blev enstemmig vedtaget

Da det ikke var nok andelshavere tilstede til at vedtage vedtægtsændringen, skal der iflg. vedtægterne indkaldes til en ekstra ordinære generalforsamling.

A/B Valkyrien

Sigynsgade 4
2200 København N.
vicevært : +45 2152 5004
tlf. +45 2146 5004
email: vicevaert@ab-valkyrien.dk
email: info@ab-valkyrien.dk
<http://www.ab-valkyrien.dk/>

- 2) Bestyrelsen bemyndiges til at omlægge foreningslånet i en 3 måneders periode.
Renten er faldet, og bestyrelsen vil forsøge at få et bedre lån gennem omlægning. Det nye lån vil have en løbetid, der er tæt på det nuværende og være fastforrentet.

Forslaget blev enstemmig vedtaget

Ad 6 - Valg til bestyrelsen

På valg for 2 år:

Andel 96 - Jesper Thomsen – genopstiller som bestyrelsesmedlem.

Blev genvalgt

Andel 130 – Kenneth David Oglesby – opstiller som bestyrelsesmedlem.

Blev valgt

På valg for 1 år:

Andel 10 – Mette Mari Meyer – opstiller som bestyrelsesmedlem.

Blev valgt

2 bestyrelsessuppleanter for 1 år.

Valgt blev:

Andel 139 – Lotte Agnete Hendriksen

Der var ingen andre, der opstillede. Det blev fra administrator KG sagt at en bestyrelsessuppleant var tilstrækkelig.

Bestyrelsen består nu af:

Andel 64 – Søren Laursen – Formand – på valg i 2015

Andel 99 – Heidi Bonde Knudsen – Bestyrelsesmedlem – på valg i 2015

Andel 96 – Jesper Thomsen – Bestyrelsesmedlem – på valg i 2016

Andel 10 – Mette Marie Meyer – Bestyrelsesmedlem – på valg i 2015

Andel 130 – Kenneth Oglesby – Bestyrelsesmedlem – på valg i 2016

Suppleanter:

Andel 139 - Lotte Agnete Hendriksen

Ad 7 - Valg af administrator

ØENS Ejendomsadministration blev genvalgt.

Ad 8 - Valg af revisor

TT Revision blev genvalgt.

Ad 9 - Valg af 2 kritiske revisorer for 1 år

A/B Valkyrien

Sigynsgade 4
2200 København N.
vicevært : +45 2152 5004
tlf. +45 2146 5004
email: vicevaert@ab-valkyrien.dk
email: info@ab-valkyrien.dk
<http://www.ab-valkyrien.dk/>

Andel 33 – Verner Bendtsen – genopstiller
Andel 92 – Hans Christian Schubell – genopstiller
Begge blev genvalgt

2 revisorsuppleanter for 1 år.
Ingen opstillede.

Ad 10 - Eventuelt

En andelshaver havde problemer med meget varme på frem- og tilbageløbsrør på varmeapparaterne. Bestyrelsen tager hånd om dette.

Der er en opgangsdør i Valkyriegade, der larmer meget, når den lukker i. Viceværterne er på opgaven.

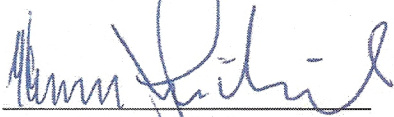
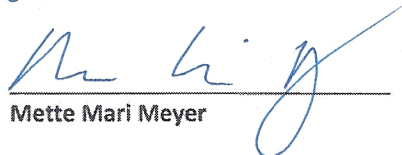
Viceværterne vil igen prøve at bestille en ekstra papcontainer hos Københavns Kommune.

Der blev foreslået et genbrugsrum, hvor andelshaverne kunne bytte ting. Bestyrelsen henviser til genbrugsstationen i Røvsingegade, der har en byttecentral.

Træerne, der blev fældet i gården, bliver ikke erstattet af nye men af noget andet. Bestyrelsen arbejder på sagen.

Derefter takkede KG for god ro og orden.

København, den 17/12 2014


Kenneth Gudmundsson
Dirigent
Søren Laursen
Heidi Bonde Knudsen
Jesper Thomsen
Mette Mari Meyer
Kenneth Oglesby