

# A/B Valkyrien

Sigynsgade 4  
2200 København N.  
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 AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I A/B Valkyrien tirsdag den 20. november 2018

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
  - 5.1 Forslag a – e fra bestyrelsen om vedtægtsændring.
    - 5.1.a Vedtægtsændring § 8
    - 5.1.b. Vedtægtsændring § 10
    - 5.1.c. Vedtægtsændring § 21
    - 5.1.d. Vedtægtsændring § 22
    - 5.1.e. Vedtægtsændring § 30
- Punkt 6. Valg til bestyrelsen
- Punkt 7. Valg af administrator
- Punkt 8. Valg af revisor
- Punkt 9. Valg af kritiske revisorer samt suppleanter
- Punkt 10. Eventuelt

Bestyrelsen ved Søren Laursen bød velkommen og introducerede bestyrelsen, teknisk rådgiver og administrationen.

Foreningens rådgiver, Arkitekturlab, var repræsenteret ved Brian Lund Povlsen.

Boligexperten Administration A/S var repræsenteret ved Preben Løth og Heidi-Gry Jaqué.

### **Ad 1 - Valg af dirigent**

Søren Laursen foreslog Preben Løth som dirigent, som derefter blev valgt. Heidi-Gry Jaqué førte referat.

Preben Løth takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt jf. andelsboligforeningens vedtægter og godkendte herefter dagsordenen.

Der var mødt 30 andelshavere og 16 andelshavere deltog ved brevafstemning.  
I alt var således 46 ud af 143 mulige andelshavere repræsenteret.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var beslutningsdygtig på alle punkter på dagsordenen.

Alle punkter på dagsordenen, på nær nye forslag om vedtægtsændringer (forslag 5.1. a - e) kunne vedtages med simpelt flertal.

Vedtægtsændringerne kunne vedtages foreløbigt ved 1. behandling med 2/3 flertal af de repræsenterede, og endeligt ved 2. behandling på en kommende generalforsamling, hvis 2/3 af de fremmødte her stemte for.

### **Ad 2 - Bestyrelsens beretning**

Søren Laursen informerede om, at bestyrelsens beretning var omdelt med indkaldelsen og der var ingen yderligere spørgsmål til beretningen.

## A/B Valkyrien

Sigynsgade 4  
2200 København N.  
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/>

---

Ordet blev givet videre til foreningens tekniske rådgiver Brian Lund Povlsen som redegjorde for status på renoveringen af taget i A/B Valkyrien.

Tagudskiftning for etape 1 er færdiggjort, etape 2 er næsten færdig og etape 3 er halvvejs i udskiftningen.

Etape 1 har været lidt hårdere ramt af byggeriet, idet projektet her har taget længere tid, fordi der dukkede problemstillinger/ændringer op i forhold til det planlagte renoveringsarbejde. Disse skulle besigtiges og der skulle holdes byggemøde om sagerne, inden håndværkerne kunne fortsætte.

Stilladset bliver stående ved etape 1 og flyttes først, når man er klar til at gå i gang med etape 4/5 hvor stilladset skal flyttes over. Så slipper man for at pakke stilladset ned, køre det væk og derefter køre det ind igen og sætte det op.

I forbindelse med tagrenoveringen er der fjernet puds og brædder på loft ved mansarden. Det kan ikke undgås at der opstår rystelser i lejlighederne, men håndværkerne har været hurtige til at udbedre de mindre skader, der er opstået undervejs.

Taget var skævt mange steder og spærreterne rettes op, så vi får ens fald på taget. Der har været rådskader, men indtil videre har det være begrænset.

De gamle tegl var bundet sammen med ståltråd, der var rustet over mange steder og sad slet ikke fast, og de nye tegl bliver i stedet skruet fast på et fast undertag.

Der bliver isoleret med 300 mm isolering i mansardtaget, hvilket vil komme til at gøre en forskel for de øverste etagers varmekomfort. Samtidig bliver der blæst ekstra isolering ind de steder, hvor vi kan konstatere, at der mangler isolering.

Der etableres nye ventilationshætter, som vil give ekstra god ventilation på tørreloftet, og der monteres også automatisk lys på loftet, når man er deroppe.

Der er konstateret en del sætningsskader, som skyldes at ejendommen hovedsageligt er bygget af kalk- og sandmursten. Der er monteret armeringsjern under vinduer for at stabilisere revner og omfordele vægten. Det har været den største overraskelse i hele renoveringen, at muren har haft så mange sætninger.

Alle huller i facade bliver udbedret inden stilladset flyttes.

En håndværker har oplyst til en andelshaver, at andelshaverens kælderrum ikke må benyttes, mens renoveringsprojektet står på, men dette er ukorrekt og ikke noget, der er aftalt på et byggemøde af hverken rådgiver eller bestyrelsen.

I forbindelse med afdækning af vinduer er det vigtigt at andelshaverne ikke åbner vinduerne, når der er dækket af eller benytter bagtrappe og bryder afdækningen.

Derefter blev der stillet flere praktiske spørgsmål til projektet og her blev der svaret samt henvist til de svar der blev givet på den ekstra ordinære generalforsamling samt de nyhedsbreve der løbende bliver uddelt.

**Beretningen blev herefter taget til efterretning.**

**Ad 3 - Forelæggelse og godkendelse af revideret regnskab samt fastsættelse af andelsværdier**  
Preben Løth gennemgik årsrapporten 2017/2018 som viste et overskud på driften på kr. 1.412.651 inden

## A/B Valkyrien

Sigynsgade 4  
2200 København N.  
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/>

---

ordinære afdrag på prioritetsgælden og efter afdrag af gæld og afskrivninger et overskud på kr. 775.306.

Der er reserveret 22 mio. i andelskroneberegning med henblik på at holde andelskronen i balance, idet andelskroneværdien vil blive påvirket, når der i regnskabsåret 2018/2019 skal optages endeligt lån til finansiering af byggeprojektet.

Den samlede andelsværdi udgør 112.728.556 kr. Oversigten over andelsværdi pr. lejlighed, der vil være gældende indtil næste ordinære generalforsamling, findes på side 27 i regnskabet.

### **Årsrapporten blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.**

Preben Løth gennemgik herefter nyt lovpligtigt Bilag 4.

Erhvervsministeriet har besluttet at udvalgte nøgletal skal fremlægges hvert år på generalforsamlingen – punktet er ikke til afstemning, men er udelukkende en orientering.

### **Ad 4 - Forelæggelse af budget til godkendelse**

Søren Laursen fremlagde budgettet og gennemgik de enkelte poster.  
Bestyrelsen foreslog en fastholdelse af den nuværende boligafgift.

Reparationsudgifterne er nedjusteret, da der ikke forventes så mange udgifter til reparationer efter tag- og facaderenoveringen.

Eludgiften er sat op pga. forventet udgift til byggestrøm.

Der forventes i budgettet et overskud på 623.873 kr.

### **Budgettet blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.**

### **Ad 5 – Indkomne forslag**

Forslag fra bestyrelsen:

5.1 Forslag a – e fra bestyrelsen om vedtægtsændring.

5.1.a Vedtægtsændring § 8

5.1.b Vedtægtsændring § 10

5.1.c Vedtægtsændring § 21

5.1.d Vedtægtsændring § 22

5.1.e Vedtægtsændring § 30

Forslagene er vedhæftet referatet som bilag.

Forslagene blev gennemgået, og bestyrelsen oplyste at der var tale præcisering og mindre rettelser så vedtægterne stemmer overens med praksis i foreningen.

### **Forslagene sat til afstemning under et samlet punkt, og enstemmigt vedtaget.**

Vedtægtsændringerne kunne dog kun vedtages foreløbigt ved 1. behandling med 2/3 flertal af de repræsenterede, og skal vedtages endeligt ved 2. behandling på en senere generalforsamling.

### **Ad 6. Valg til bestyrelsen**

2 bestyrelsesmedlemmer var på valg for 2 år.

Andel 107 Henrik Nielsen modtog genvalg som bestyrelsesmedlem, men andel 113 Federico Canu

# A/B Valkyrien

Sigynsgade 4  
2200 København N.  
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/>

---

modtog ikke genvalg.

Henrik Nielsen blev genvalgt med akklamation.

Som nyt bestyrelsesmedlem opstillede andel 61 Jannik Winberg Nielsen, som blev valgt med akklamation.

Yderligere skulle 2 bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år.

Andel 10 Anne Marie Meyer modtog ikke genvalg.

Andel 102 Christine Palmkvist Albrechtsen modtog ikke genvalg.

Som bestyrelsessuppleant opstillede andel 53 Nini Bang samt andel 99 Heidi Bonde Knudsen, som blev valgt med akklamation.

## Bestyrelsen består nu af:

Andel 64 – Søren Laursen

Andel 76 – Thomas Julien Børnsen-Dumont

Andel 90 – Anne Katrine Bjørkholt Sørensen

Andel 107 – Henrik Nielsen

Andel 61 – Jannik Nielsen

Formand – på valg i 2019

Bestyrelsesmedlem – på valg i 2019

Bestyrelsesmedlem – på valg i 2019

Bestyrelsesmedlem – på valg i 2020

Bestyrelsesmedlem – på valg i 2020

## Suppleanter:

Andel 53 – Nini Bang

Andel 99 – Heidi Bonde Knudsen

På valg i 2019

På valg i 2019

## Ad 7 - Valg af administrator

Boligexperten Administration A/S blev genvalgt med akklamation.

## Ad 8 - Valg af revisor

TT Revision blev genvalgt med akklamation.

## Ad 9 - Valg af 2 kritiske revisorer for 1 år

Andel 57 – Hans Christian Schubell – genopstillede og blev valgt med akklamation.

Andel 69 – Sara Marie Larsen – opstillede og blev valgt med akklamation.

## 2 revisorsuppleanter for 1 år.

Andel 33 – Verner Bendtsen – genopstillede og blev valgt med akklamation.

Andel 69 – Johan Bommelund Houby – opstillede og blev valgt med akklamation.

## Ad 10 – Eventuelt

Bestyrelsen opfordrede de andelshavere i etape 1 og 2, der har oplevet gener eller manglet information om byggeriet, til at melde tilbage til bestyrelsen hvilke informationer, der har manglet, så skrivelser til de næste etaper kan rettes til.

Herefter takkede dirigenten for god ro og orden, og hævdede generalforsamlingen.

# 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.”

## Preben Løth Christensen

### Dirigent

Serienummer: CVR:21397245-RID:12298094

IP: 85.129.xxx.xxx

2019-02-11 10:54:08Z

NEM ID 

## Søren Laursen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Andelsboligforeningen Valkyrien

Serienummer: PID:9208-2002-2-077660293502

IP: 85.191.xxx.xxx

2019-02-11 20:09:56Z

NEM ID 

## Henrik Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Valkyrien

Serienummer: PID:9208-2002-2-846740777863

IP: 85.81.xxx.xxx

2019-02-11 20:19:11Z

NEM ID 

## Thomas Julien Børnsen-Dumont

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Valkyrien

Serienummer: PID:9208-2002-2-280695478899

IP: 62.199.xxx.xxx

2019-02-11 20:58:36Z

NEM ID 

## Heidi-Gry Jaque

### Referent

Serienummer: CVR:21397245-RID:80671226

IP: 85.129.xxx.xxx

2019-02-18 08:06:38Z

NEM ID 

## Anne Katrine Bjørkholt Sørensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Valkyrien

Serienummer: PID:9208-2002-2-640289678712

IP: 62.199.xxx.xxx

2019-02-18 20:55:19Z

NEM ID 

## Jannik Vinberg Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Valkyrien

Serienummer: PID:9208-2002-2-468766309531

IP: 128.76.xxx.xxx

2019-02-21 15:08:35Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0ESKE-BAIA8-NT6BH-BUU7H-TNULX-TW4QN

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>