

## A/B Valkyrien

Sigynsgade 4  
2200 København N.  
vicevært : +45 2152 5004  
email: [vicevaert@ab-valkyrien.dk](mailto:vicevaert@ab-valkyrien.dk)  
email: [info@ab-valkyrien.dk](mailto:info@ab-valkyrien.dk)  
<http://www.ab-valkyrien.dk/>

---

A/B Valkyrien den 16. oktober 2019

### Forslag fra andelshavere

Der er efter indkaldelse er udsendt kommet forslag fra andelshavere til vores generalforsamling.

Disse forslag har bestyrelsen nu samlet i en samlet udsendelse.

En enkelt andelshaver har selv omdelt sin forslag med en mulighed for at brevstemme eller give fuldmagt. Hvis man benytter denne mulighed for at brevstemme, afgiver man kun sin stemme til de ting forslaget omhandler til de andre ting som der stemmes om stemmer man blankt.

Bestyrelsen har ajourført den stemmesedlen der var med indkaldelsen og den er på bagsiden af denne side.

Der kommet tre (3) forslag:

**Forslag fra andel 1 - Johannes Flintholm - Ændring af den måde de blanke stemmer skal tælles i forbindelse med afstemninger.**

**Forslag fra andel 42 – Rebekka Søgaard – Om hjemtagning af ny valuarvurdering og brug af specifik valuar fremadrettet i foreningen, samt forkastelse af forenings årsregnskab.**

**Forslag fra andel 113 - Federico Cano – Ændring af §10 - Tilladelse til sammenlægning af andele.**

Mvh.

Bestyrelsen

# A/B Valkyrien

Sigynsgade 4  
2200 København N.  
vicevært : +45 2152 5004  
email: [vicevaert@ab-valkyrien.dk](mailto:vicevaert@ab-valkyrien.dk)  
email: [info@ab-valkyrien.dk](mailto:info@ab-valkyrien.dk)  
<http://www.ab-valkyrien.dk/>

## BENYT ENTEN BREVSTEMME *ELLER* FULDMAGT ORDINÆRE GENERALFORSAMLING DEN 22. OKTOBER 2019

<b>Andel</b>	:	
<b>Navn:</b>	:	
<b>Adresse:</b>	:	

### GIVER FULDMAGT TIL:

<b>Andel</b>	:	
<b>Navn:</b>	:	
<b>Adresse:</b>	:	

### ELLER VÆLGER AT BREVSTEMME:

**Ja**      **Nej**

Punkt 2 - Bestyrelsesberetning

Punkt 3 - Regnskab

Punkt 4 - Budget

Punkt 5.1 – Forslag fra bestyrelsen om ændring af foreningens vedtægter  
(Afstemning er en bekræftelse fra generalforsamlingen i 2018).

Punkt 5.1.a – Ændring af §8

Punkt 5.1.b – Ændring af §10

Punkt 5.1.c – Ændring af §21

Punkt 5.1.d – Ændring af §22

Punkt 5.1.e - Ændring af §30

Punkt 5.2 – Bemyndigelse til bestyrelsen til at bruge op til kr. 365.000 ved skift af målerleverandør.

Punkt 5.3 – Forslag fra andel 1 om at ændre vedtægt §24 for optælling af stemmer.

Punkt 5.4 – Forslag fra andel 42 fremadrettet at benytte boligkompagniet til at udfærdige valuarvurderinger for A/B Valkyrien.

Punkt 5.5 – Forslag fra andel 113 om ændring af §10 til at tillade sammenlægning af andele samt retningslinier der skal følges ved sammenlægning af andel i A/B Valkyrien

Punkt 6.1 Valg af bestyrelsesmedlem – Andel 64 Søren Laursen

Punkt 6.2 Valg af bestyrelsesmedlem – Andel 76 Thomas Julien Børnsen-Dumont

Punkt 7 – Valg af administrator - BOLIGEXPERTEN ADMINISTRATION A/S

Punkt 8 – TT Revision - Revisor Torben Madsen

Punkt 9.1 – Valg af kritisk revisor - Andel 57 Hans Christian Schubell

Punkt 9.2 – Valg af kritisk revisorsuppleant - Andel 33 - Verner Bentsen

Punkt 9.3 – Valg af kritisk revisorsuppleant - Andel 96 – Johan Houby

Brevstemme skal afleveres i postkassen ved kontoret i porten senest den 22. oktober kl. 1500. Brevstemmer skal ikke afleveres hos viceværterne.

## A/B Valkyrien

Sigynsgade 4  
2200 København N.  
vicevært : +45 2152 5004  
email: [vicevaert@ab-valkyrien.dk](mailto:vicevaert@ab-valkyrien.dk)  
email: [info@ab-valkyrien.dk](mailto:info@ab-valkyrien.dk)  
<http://www.ab-valkyrien.dk/>

---

### **Forslag fra andel 1 - Johannes Flintholm - Ændring af den måde de blanke stemmer skal tælles i forbindelse med afstemninger.**

Email: [johannesflintholm@gmail.com](mailto:johannesflintholm@gmail.com)  
Telefon: 31 74 40 90

Ændring af § 24 efter punkt e) fra:

"kræver, at mindst 2/3 af medlemmerne er til stede, og at 2/3 stemmer for forslaget. Er der mindre end 2/3 af medlemmerne til stede, men stemmer 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende medlemmer."

#### **til**

"kræver, at mindst 2/3 af medlemmerne er til stede, og at 2/3 stemmer for forslaget. Er der mindre end 2/3 af medlemmerne til stede, men stemmer 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. Blanke stemmer tæller ikke med i optællingen af stemmer. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende medlemmer."

#### **Motivering fra Johannes:**

Som det er nu tæller blanke stemmer som nej-stemmer, idet der skal være et simpelt flertal for blandt alle stemmer (både ja, blanke og nej-stemmer) for at et forslag kan gennemføres.

#### **Kommentar fra bestyrelsen**

Den måde som A/B Valkyrien tæller stemmer på, har samme formulering som det anbefales af ABF (Andelsboligernes fællesrepræsentation). Bestyrelsen anbefaler **ikke** at man ændre ved vedtægten.

Forslaget er en vedtægsændring kan blive vedtaget efter vedtægternes §§ 23-26

## A/B Valkyrien

Sigynsgade 4  
2200 København N.  
vicevært : +45 2152 5004  
email: [vicevaert@ab-valkyrien.dk](mailto:vicevaert@ab-valkyrien.dk)  
email: [info@ab-valkyrien.dk](mailto:info@ab-valkyrien.dk)  
<http://www.ab-valkyrien.dk/>

---

### **Forslag fra andel 42 – Rebekka Søgaard – Om hjemtagning af ny valuarvurdering og brug af specifik valuar fremadrettet i foreningen, samt forkastelse af forenings årsregnskab.**

#### **FORSLAGET:**

Jeg vil gerne stille et forslag om, at vi benytter en anden valuar end den tidligere brugte og at den nye valuarvurdering bliver benyttet til værdisættelse af andele fra godkendelse af regnskabet for 2018/2019.

Jeg er selvfølgelig helt enig med bestyrelsen i, at vi skal have en konservativ og fornuftigt økonomi, men jeg mener, at vurderingerne som valuaeren tidligere har lavet har været urealistisk lave.

En højere vurdering vil ikke kun gavne de der skal sælge, mens også os, som bliver boende, da vi får en højere friværdi og dermed får vi f.eks. mulighed for at optage billigere lån som privatpersoner. Andelsforeningen vil også kunne optage billigere lån, hvis vi får brug for det, til forbedringer og vedligehold, da man betaler mindre i bidrag, når man har højere friværdi.

Vi er vist alle enige om, at vi bor i en af de smukkeste og sundeste foreninger i København. Vores andelsforening er i langt bedre stand og med sundere økonomi end mange andre, og derfor undrer det mig, at kvadratmeterprisen kun er 13.569 kr/m<sup>2</sup> (teknisk). Jeg kan se, at andelsforeninger i nærområdet ofte bliver vurderet til over 20.000 kr/m<sup>2</sup>. Man forventer desuden at metroåbningen vil få kvadratmeterpriserne til at stige yderligere. Jeg har også læst, de mange advarende artikler, som bliver skrevet for tiden, men det har typisk mest betydning for foreninger med dårlig økonomi eller ekstremt høj vurdering, hvilket slet ikke er tilfældet hos os.

Det undrer mig desuden, at værdien af vores lejligheder er sat ned de sidste par år, samtidig med at vi har fået lavet nyt tag og boligmarkedet er steget meget.

Jeg ønsker på ingen måde, at vi får en urealistisk høj valuarvurdering, men alle jeg har forhørt mig hos siger, at vi har en lav offentlig vurdering og at en valuarvurdering magen til eller under den offentlige er urealistisk lav.

Jeg foreslår, at vi alternativt kan bruge Boligkompagniet som valuar, da jeg kender en anden andelsboligforening, som har været glade for dette firma.

Jeg håber, at I vil overveje at støtte mit forslag.

Med venlig hilsen

Rebekka Søgaard  
Valkyriegade 27 st. th.  
Andel 42

Kommentar fra forenings administrator

Når først regnskabet er vedtaget kan man ikke skifte valuar eller ændre i det. Man kan altså ikke godkende et regnskab for så senere at ændre det. Skift af mellem valuarer kræver et nyt årsregnskab. Derfor vil enhver vedtagelse af forslag om ny valuar eller en bestemt valuar vil være fremadrettet.

#### **Kommentar fra bestyrelsen i A/B Valkyrien**

Der er i forslaget nogle påstande som bestyrelsen gerne vil kommentere på.



# A/B Valkyrien

Sigynsgade 4  
2200 København N.  
vicevært : +45 2152 5004  
email: [vicevaert@ab-valkyrien.dk](mailto:vicevaert@ab-valkyrien.dk)  
email: [info@ab-valkyrien.dk](mailto:info@ab-valkyrien.dk)  
<http://www.ab-valkyrien.dk/>

---

## Vurderingen af A/B Valkyriens bygning er faldet

På vores forenings øverste myndighed, generalforsamlingen, har man igennem en årrække besluttet at hensætte penge til den tagreovering som vi lige har gennemført. Dvs. vores formue er blevet mindre, derfor er andelsværdierne faldet. Alt dette fremgår klart af vores generalforsamlinger samt vores regnskaber. Så vurderingen af vores fælles ejendom er ikke faldet.

## Foreningen har fået lavet nyt tag så værdien burde stige

Det er først i sensommeren/efteråret at reoveringen af vores tag er færdig. Og derfor først nu en evt. forberdning vil slå igennem på en vurdering (både offentlig og valuar). Som det er blevet fortalt bla. på generalforsamlingerne skal man ikke forvente at hele prisen for reoveringen bliver talt med i en valuarvurdering. Kort sagt så havde vi et tag før vi startede med reoveringen og et tag kan derfor ikke tælle mere en en gang, men kun det vi forbedre f.eks. isolering.

## Foreningens værdi har ikke fuldt markedet

En valuarvurdering skal følge priserne på handel med **udlejningsejendomme** og ikke ejerlejligheder eller andet. Det er også derfor at et lovindgreb på indtjenings mulighederne på udlejningsejendomme kan ramme valuarvurderinger, som det er beskrevet i det informationskrivelser som bestyrelsen har uddelt. Valuarvurdering er også baseret på en samlet pris, dvs. der er ikke forskel i de enkelte gader som bestyrelsen er blevet spurgt om. Så vi får ikke en situation hvor Sigynsgade falder pga. bandeaktiviteter mens Slingerupgade 18-22 stiger pga. den korte afstand til Metroen.

## Foreningen har en lav offentlig vurdering

Der er ikke lavet offentlige vurderinger af bygningsmassen siden 2011, så bestyrelsen er lidt usikker på hvad det er man sammenligner med. Og derfor er den offentlige vurdering ikke faldet men har været konstant.

## Højere friværdi, gør det billigere at låne penge

Det kommer som altid an på ens egen økonomi hvad ens bank vil låne penge til og til hvilken pris. Det er korrekt at hvis man har gæld i forvejen kan det være en fordel at få taget pant i sin andel (så har banken ret til at få penge direkte når du sælger). Det kan også være hurtige at bare bede om et tilbud fra en anden bank og derved få nedsat sin rente på sit nuværende banklån, det ved bestyrelsen at en del andelshavere har gjort.

## Foreningens behov for en større friværdi

Foreningen har en rigtig fin økonomi, og har en meget lav belåningsprocent. Derfor er der ikke noget behov for foreningen at have en endnu større friværdi at belåne. Vores forening benytter realkreditlån og ikke banklån, så det er primært kun bidragssatser vi kan forhandle om med vores realkreditinstitut. Hvis foreningen i øvrigt låner penge så bliver forenings formue mindre, dvs. andelsværdierne falder, da vi (foreningen og os andelshavere) ikke kan belåne den samme friværdi to gange. Dette kan så igen lede til den fejl tolkning at vurderingen af vores fælles bygning er faldet, fordi andelsværdierne er faldet.

At foreningen har en samlet god økonomi har en rigtig godt for os alle, både dem der vil sælge og dem der bliver boende. Det er nemlig nemmere for nye andelshavere at blive godkendt til at købe en andel i vores forening. En høj andelsværdi betyder at antallet af mulige købere falder. Nye andelshavere har ikke en friværdi, men skal finansiere hele beløbet som altid når man køber en andel i vores forening.

## Evt. lovindgreb rammer foreninger med dårlig økonomi og/eller urealistisk høje vurderinger

Bestyrelsen kender ikke lovindgrebet da det ikke er offentlig gjort endnu, så denne påstand må andelshaver selv redegøre for. Ingen politiker har dog udtalt sig, at de netop vil lave et lovindgreb der kun rammer foreningen med dårlig økonomi og/eller urealistisk høj vurdering.

## A/B Valkyrien

Sigynsgade 4  
2200 København N.  
vicevært : +45 2152 5004  
email: [vicevaert@ab-valkyrien.dk](mailto:vicevaert@ab-valkyrien.dk)  
email: [info@ab-valkyrien.dk](mailto:info@ab-valkyrien.dk)  
<http://www.ab-valkyrien.dk/>

---

Forslaget der stilles til afstemning, skal brydes ned i to dele:

- 1) Skal foreningen have endnu en valuarvurdering?
- 2) Skal foreningen kun benytte boligkompagniet til at lave valuarvurdering fremadrettet?

Ad 1)

Hvis man ønsker endnu en valuarvurdering, skal man som andelshaver stemme nej til årsregnskabet. Derefter skal bestyrelsen indkalde til en ny ekstra ordinærgeneralforsamling. Indtil da er det regnskabet for 2017/2018 der gælder, med de andelsværdier der står i dette regnskab.

Først når der er indhentet en ny valuarvurdering og udfærdigt et nyt årsregnskab, kan der blive indkaldt til en ekstra ordinære generalforsamling. Til dette er der nogle udgifter som foreningen selvfølgelig skal afholde:

Opgave	Udgift
Ny valuarvurdering	kr. 20.000,00
Nyt årsregnskab	kr. 4.000,00
Lokaler til generalforsamling, osv.	kr. 1.000,00
<b>I alt</b>	<b>kr. 25.000,00</b>

I dette regnestykke er der ikke sat kroner/øre på den tid som bestyrelsen og viceværter bruger på at afholde en ny generalforsamling og møder med valuaren. Udgifter til administrator for en ny generalforsamling er pt. ukendt.

**Bestyrelsen anbefaler at man stemmer for det årsregnskab der er udarbejdet og sat på dagsorden.**

Ad 2) Bestyrelsen er forpligtet til at benytte firmaet boligkompagniet uanset pris og produkt fremadrettet.

**Bestyrelsen tilslutter ikke sig et sådan forslag, da det låser bestyrelsen og vores foreningen fremadrettet.**

## A/B Valkyrien

Sigynsgade 4  
2200 København N.  
vicevært : +45 2152 5004  
email: [vicevaert@ab-valkyrien.dk](mailto:vicevaert@ab-valkyrien.dk)  
email: [info@ab-valkyrien.dk](mailto:info@ab-valkyrien.dk)  
<http://www.ab-valkyrien.dk/>

---

### Forslag fra andel 113 - Federico Cano – Ændring af §10 - Tilladelse til sammenlægning af andele

Federico kan kontaktes på [feede@yahoo.com](mailto:feede@yahoo.com)

Ændring af § 10. Stk. 7. fra:

Sammenlægning af lejligheder kan ikke finde sted.

Til:

Det er kun nabolejligheder i samme opgang, som kan lægges sammen. Der kan ikke ske sammenlægning i op- eller nedgående retning eller fra opgang til opgang. Der kan højst være 2 sammenlagte lejligheder i hver opgang.

Begrundelse til begrænsning:

Begrænsningen af sammenlægning skyldes bygningens struktur mht eksempelvis brandvægge mellem opgange, samt for at sikre at der ikke opstår et flertal af store boliger over tid.

Med vedtægsændringen følger følgende retningslinier med:

- Da to andele bliver lagt sammen anses de som en andel.
- Andelen skal have gennemgang og skal ikke separeres ved tilmuring eller faste vægge.
- Samtlige udgifter i forbindelse med sammenlægningen skal udredes af andelshaveren.
- Endelig tilladelse til sammenlægning er afhængig af tilladelse fra kommunen og bestyrelsen.
- Ansøgning om samtykke til at nedlægge en bolig ved sammenlægning skal indsendes af andelshaver til kommunen senest 30 dage efter underskrift af overdragelsesaftalen.
- Ansøgning om byggetilladelse skal indsendes af køberen til kommunen inden tre måneder efter overtagelsen af lejligheden. Færdigmelding af byggearbejdet skal indsendes af køberen til kommunen senest 12 måneder efter opnået byggetilladelse.
- Facade mod hovedtrappe må ikke ændres. Hvis den ene hoveddør blændes indefra, skal retningslinier/lovgivning fra myndighederne følges.
- Hvis den ene dør mod bagtrappen ønskes blændet, skal det ske ved tilmuring og retningslinier/lovgivning fra myndighederne skal følges.
- To andele anses som endeligt lagt sammen når færdigmelding af byggearbejdet er indsendt til kommunen af andelshaver og kommunen har godkendt færdigmeldingen.
- På dette tidspunkt anses de to tidligere andele ikke længere som separate, men som en samlet andel.
- Færdiggørelse og bibeholdelse af andelen i én samlet enhed anses som vedligeholdelse af boligen. Skønnes sammenlægningsarbejdet at blive forsinket skal bestyrelsen informeres snarest muligt og ny plan for færdiggørelse af arbejdet fremlægges.
- Sker sammenlægning ikke inden for den fastsatte frist, eller andelen ikke bibeholdes samlet, kan arbejderne udføres af foreningen for andelshaverens regning, eller andelshaveren kan ekskluderes efter reglerne i § 9 og § 21.
- Nyt andelsbevis for den sammenlagte lejlighed udstedes, når sammenlægningen er tilendebragt og ibrugtagningstilladelse er udstedt.
- Til en sammenlagt lejlighed medfølger kun ét kælderrum og et loftrum.
- Andelen kan ikke fremlejes indtil arbejdet er færdigmeldt og godkendt af kommunen samt foreningen. Derefter gælder foreningens vedtægter om fremleje § 11. Bliver et eller flere værelser af den nye andel fremlejet anses

## A/B Valkyrien

Sigynsgade 4

2200 København N.

vicevært : +45 2152 5004

email: [vicevaert@ab-valkyrien.dk](mailto:vicevaert@ab-valkyrien.dk)

email: [info@ab-valkyrien.dk](mailto:info@ab-valkyrien.dk)

<http://www.ab-valkyrien.dk/>

---

andelen stadig som én bolig der skal have én adresse.

- Sammenlagte lejligheder kan ikke opdeles på ny. Ønskes der at opdele sammenlagte andele kræves der en vedtægtsændring ved generalforsamling, samt tilladelse fra gældende lovgivning og kommunen.

### **Bestyrelsens kommentar**

Andelshavere skal være opmærksom på at ved en sammenlægning kan brugsmønsteret for rummene ændre sig. F.eks. kan man få et køkken over sit/under sit soveværelse. Dvs. man kan blive generet af støj både som andelshaver der har en sammenlagt andel og som andelshaver der er nabo/overbo/underbo til sammenlagt andel. For vores bestyrelse er det tæt på umuligt at behandle støjklager over det som må betragtes som normalt brug af sin andel.

Forslaget er en vedtægtsændring kan blive vedtaget efter vedtægternes §§ 23-26