

# 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)

---

## REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I A/B Valkyrien tirsdag den 22. oktober 2019

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
  - 5.2 Forslag fra bestyrelsen  
Bemyndigelse til bestyrelsen til at bruge op til kr. 365.000 ved skift af målerleverandør. Udgiften vil primært falde i regnskabsår 2020/2021.
  - 5.3 Forslag fra andel 1 – Johannes Flintholm -Vedtægtsændring § 24  
Ændring af den måde de blanke stemmer skal tælles i forbindelse med afstemninger.
  - 5.4 Forslag fra andel 42 – Rebekka Søgaard  
Om hjemtagning af ny valuarvurdering og brug af specifik valuar fremadrettet i foreningen, samt forkastelse af foreningens årsregnskab (forslag blev trukket tilbage af forslagsstiller før afholdelse af generalforsamling)
  - 5.5 Forslag fra andel 113 - Federico Canu – Vedtægtsændring § 10, stk. 7.  
Tilladelse til sammenlægning af andele.
- 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, viceværterne, 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

Bestyrelsen 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 45 andelshavere og 22 andelshavere deltog ved brevafstemning. I alt var således 67 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 kunne vedtages med simpelt flertal.

De vedtægtsændringer (5.1 a-e) der blev vedtaget ved 1. behandling på ordinær generalforsamling afholdt 20. november 2018 kunne vedtages endeligt ved 2. behandling, hvis 2/3 af de fremmødte her stemte for.

De nye vedtægtsændringer (5.3 og 5.5) 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.

## 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)

---

### Ad 2 - Bestyrelsens beretning

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

Ordet blev givet videre til foreningens tekniske rådgiver Brian Lund Povlsen som redegjorde for byggeregnskabet, herunder udførte ekstraarbejder i forbindelse med byggesagen.

Særligt facaden har krævet en del ekstra behandling i forhold til det forventede som fremgik af udbudsmaterialet.

Der blev i løbet af projektets udførelse konstateret uforudsete sætningsskader under mange vinduer, hvorfor der blev etableret jern under vinduerne og 2 ekstra pudslag for at sikre lang holdbarhed.

Vinduerne på 3. sal blev endvidere forsynet med zinkkant og -ramme for at sikre vedligeholdelsesstanden mange år fremover.

Der blev besvaret spørgsmål fra salen, herunder:

*Bliver revner i lofter inde i lejlighederne udbedret?*

Det er naturligt at der vil opstå sætningsskader når vægt tages af og på taget.

Revnerne vil ikke blive udbedret af foreningen, da det ville have fordyret renoveringsprojektet uforholdsmæssigt. De andelshavere der har kontaktet foreningen med sætningsrevner i loftet bliver registreret af bestyrelsen og rådgiver. Således sikres det at revnerne ikke senere kan blive pålagt andelshaverne at udbedre disse skader, i forbindelse med handel af andelen

*En andelshaver havde konstateret mangler vedrørende sandblæsning på udvendige lister – bliver disse mangler ikke udbedret?*

Bestyrelsen og rådgiver var ikke tidligere blevet orienteret om disse mulige mangler/fejl i forbindelse med mangelgennemgang? Det er vigtigt at alle andelshaverne husker at sende information om alle konstaterede mangler til bestyrelsen, så snart de bliver opdaget og ikke afventer. Foreningen har svært ved at komme til håndværkerne når vi har gennemført afslutningen på en etape/projektet.

**Beretningen blev herefter taget til efterretning.**

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

Preben Løth gennemgik årsrapporten 2018/2019 som viste et overskud på driften på kr. 1.651.981 inden ordinære afdrag på prioritetsgælden og efter afdrag af gæld og afskrivninger et overskud på kr. 1.002.118.

Der er i år fremlagt regnskab med ændret vurderingsprincip og dermed grundlag for andelskroneberegning. Tidligere år er der benyttet offentlig ejendomsværdi ved beregning, men efter gennemført renoveringsprojekt er der benyttet en valuar til vurdering af ejendommens markedsværdi.

Der er foretaget en reservation i værdiberegningen på 35,5 mio. kr. for at imødegå eventuelle udsving, da der indenfor nærmeste fremtid forventes at blive fremsat et lovindgreb som skal begrænse interessen for investeringsejendomme. I så fald forventes der et generelt fald i markedsværdi, og dermed rammes også foreningen hvor andelskroneberegningen tager udgangspunkt i rapport fra valuar.

Den samlede andelsværdi udgør 150.001.266 kr. Oversigten over andelsværdi pr. lejlighed, der vil være gældende indtil næste ordinære generalforsamling, findes på side 26 i regnskabet.

Nøgletal samt lovpligtigt bilag 4 blev ligeledes fremlagt.

**Årsrapporten blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget, dog var der 2 brevstemmer der stemte blank.** (Regnskab og lovpligtigt bilag 4 findes på foreningens hjemmeside).

### Ad 4 - Forelæggelse af budget til godkendelse

Søren Laursen fremlagde budgettet og oplyste at bestyrelsen foreslog en fastholdelse af den nuværende boligafgift, dvs. ingen stigning i boligafgiften.

Der er afsat 320.000 kr. til renovering af rør, ventiler i Valkyriegade således at de problemer der er med det varme vand i Valkyriegade kan blive løst. 370.000 kr. til udskiftning af låsesystem. I budgettet var der ikke sat penge af til hovedrengøring, hvilket var en fejl.

# 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)

---

**Budgettet blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget, dog var der 3 brevstemmer der stemte blank.**

## Ad 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

Forslagene er vedhæftet referatet som bilag.

Bestyrelsen oplyste at der var tale om præcisering og mindre rettelser så vedtægterne stemmer overens med praksis i foreningen.

Forslagene var vedtaget ved 1. behandling på ordinær generalforsamling 20. november 2018, og skulle vedtages endeligt ved 2. behandling.

**Forslagene blev sat til afstemning under et samlet punkt, og vedtaget med 62 stemmer for og 2 imod og 3 blanke.**

### 5.2 Forslag fra bestyrelsen

**Bemyndigelse til bestyrelsen til at bruge op til kr. 365.000 ved skift af målerleverandør. Udgiften vil primært falde i regnskabsår 2020/2021.**

Forslaget blev motiveret af formanden, som oplyste at bestyrelsen ønsker at skifte vand- og varmemålere i næste varmeregnskabsår og samtidig leverandør.

Det er svært at komme i dialog med Ista, samt overhovedet at få dem til at afgive tilbud på udskiftning af varmemålerne. Det opleves desuden at Ista kommer med forskellige forklaringer på hvorfor nogle måler ikke kan aflæses/serviceres. Disse forklaringer ændres alt efter hvem der tales med i Ista.

**Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget med 63 stemmer for, 1 imod og 3 blanke.**

### 5.3 Forslag fra andel 1 – Johannes Flintholm -Vedtægtsændring § 24 e - Ændring af den måde de blanke stemmer skal tælles i forbindelse med afstemninger.

Forslagsstiller motiverede forslaget og oplyste at hensigten med forslaget var at man skal kunne stemme neutralt fremover, og ikke som nu hvor en blank stemme indirekte kommer til at tælle som en stemme imod et forslag.

Forslaget blev debatteret og for at undgå misforståelser ved senere tolkninger af vedtægten, anbefalede dirigenten at forslaget blev omskrevet.

Forslagsstiller trak herefter forslaget, hvorfor punktet ikke gik til afstemning.

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

Punktet udgik, da forslaget blev trukket tilbage af forslagsstiller inden generalforsamlingen.

### 5.5 Forslag fra andel 113 - Federico Canu – Vedtægtsændring § 10, stk. 7 – Tilladelse til sammenlægning af andele.

Forslaget blev motiveret af forslagsstiller som oplyste at hensigten med forslaget var at give familier med børn mulighed for at blive boende i ejendommen.

Efter debat om fordele og ulemper ved sammenlægning af andele, blev forslaget sat til afstemning.

**Forslag blev forkastet, idet 37 stemte imod, 28 for og 2 undlod at stemme.**

## 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)

---

### Ad 6. Valg til bestyrelsen

Formanden og 1 bestyrelsesmedlem var på valg for 2 år. Yderligere skulle 1-2 bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år.

Andel 64 Søren Laursen modtog genvalg som formand og andel 76 Thomas Julien Børnsen-Dumont modtog genvalg som bestyrelsesmedlem.

Søren Laursen blev genvalgt som formand med akklamation.

Thomas Julien Børnsen-Dumont blev genvalgt som bestyrelsesmedlem med akklamation.

Som bestyrelsessuppleant opstillede andel 108 Frederik Tom-Petersen og blev valgt med akklamation.

#### Bestyrelsen består nu af:

Andel 64 – Søren Laursen	Formand	– på valg i 2021
Andel 76 – Thomas Julien Børnsen-Dumont	Bestyrelsesmedlem	– på valg i 2021
Andel 107 – Henrik Nielsen	Bestyrelsesmedlem	– på valg i 2020
Andel 61 – Jannik Winberg Nielsen	Bestyrelsesmedlem	– på valg i 2020

#### Suppleant:

Andel 108 – Frederik Tom-Petersen	På valg i 2020
-----------------------------------	----------------

### 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 kritiske revisorer og suppleanter for 1 år

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

### Ad 10 – Eventuelt

På tørrelofterne er snorene efter renoveringsprojektet ophængt i modsat retning og de 38 meter tørresnor er derfor reduceret til 19 meter på loftet i Slingerupgade 20.

Snorene falder tit ned, og andelshavernes egne tørrestativer benyttes pt. på tørreloftet, hvilket ikke er hensigtsmæssigt. Bestyrelsen kigger på sagen og overvejer om der kan foretages ændringer på tørreloftet.

Lys brænder konstant på tørreloftet – viceværterne kigger på det.

Generalforsamlingen roste bestyrelsen og viceværterne for deres store arbejdsindsats i forbindelse med renoveringsprojektet.

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

# 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/>

A/B Valkyrien den 4. oktober 2019

## Bestyrelsens beretning for bestyrelsesåret 2018/2019

### Tagprojektet

Vi er ved vejs ende på renoveringen af vores tag, der pågår stadig udbedring af fejl og mangler. På vores generalforsamling deltager vores rådgiver og giver en status på hele projektet samt svarer på de spørgsmål, der er.

### Administrator

BOLIGEXPERTEN har været vores administrator i et helt bestyrelsesår. Bestyrelsen og administrator har derfor afholdt det første af vores årlige møder, hvor vi sammen gennemgår vores samarbejde f.eks. arbejds gange, kommunikation, økonomi, osv..

Samarbejdet går godt, og i det daglige oplever vi en professionel fokus på administrationen af vores forening og en hurtig løsning på de problemer, der kan opstå i dagens Danmark, både når det gælder handler med andele og udefra kommende faktorer, der kan spille ind på vores dagligdag som andelsboligforening.

### Varme/vandregnskab

Vi har igen haft problemer med at få aflæst vores radiatormålere af Ista. Og foreningen har efter mange rykkere fået at vide at det skyldes at Ista enten ikke har udstyr, der kan aflæse, eller også at målerne ikke sender data mere!? Vores radiatormålerne er ved at komme til slutningen af deres levetid, dette har bestyrelsen selv fundet ud af ved at læse på dokumentation for måleren.

Bestyrelsen har bedt Ista om at komme med et forslag på en løsning af de problemer, der er, og selv om vi har rykket for svar, er der ikke kommet noget endnu. Derfor har vi bedt om tilbud fra en alternativ leverandør af afløsning, så foreningen kan skifte væk fra Ista, hvis der ikke kommer en løsning fremadrettet, der opfylder vores behov som forening. Dette fremgår også af indkaldelsen, hvor bestyrelsen har bedt om tilladelse til at gå videre med forhandlingerne.

Det vil selvfølgelig betyde, at vi skal have fysisk besøg for udskiftningen af vand- og radiatormålere, men det skulle vi alligevel da radiatormåleren skal udskiftes og ikke kan fjernaflæses mere.

### Låsesystemet i foreningen

Da tagrenoveringen var godt i gang over sommeren fik vi flere og flere problemer med låsene i vores døre. Cylinderne er efterhånden godt slidte, og hvis vi samtidig kigger på, at der er mistet rigtig mange nøgler til opgangene i løbet af de mere end 10 år, vi har haft det nuværende system, skal vi snart til at handle. Derfor står vi enten for at skulle omkode hele vores nuværende system eller skifte til noget mere tidsvarende. Da vi skulle skifte låsesystem for 10 år siden, undersøgte vi nøglesystemer med chip/brik. Fordelene var mange, men systemerne var stadig nye. Når vi kigger på markedet igen og taler med andre, er der sket meget. Derfor har bestyrelsen sat udskiftningen af vores låse og nøglesystem på budgettet med overgang til et system med brikker. Herved slipper vi for nøgler til f.eks. barnevognsskur, hobbyrum, og vi kan som andelshaver få adgang til et lokaleområde, når vi har brug for det uden at skulle have en ny nøgle.

### Vores fælles arealer

Bestyrelsen kan ikke lægge skjul på, at da tagrenoveringen kørte på sin højeste, begyndte der at brede sig en bekymring for vores gård. Men med en god indsats for alle parter, har vi fået vores græs tilbage igen. Vi benyttede chancen til at få gennemgået sandkassen og få lavet den længe planlagt forlængelse af vores ene skur.

### Varmt og koldtbrugsvand

Det er en god ide at rense sine filter inden man tager kontakt til foreningen. Oftens er det skidt der blokkere for vandet. Det samme kan gøre sig gældende i selve blandebatteri. De områder er det ens eget ansvar som andelshaver at sikre at det virker.

Et mere generelt problem har været det varme vand i begyndelse af Valkyriegade (primært 17-19), derfor har vi haft en ekstern konsulent ude på besøg hos andelshaverne samt gennemgået vores installation. Bestyrelsen håber meget på at den løsning der nu er skitseret fra vores rådgiver kan få løst problemet. Derfor er der i budgettet afsat midler til en ændring af vores brugsvandsanlæg. Når projektet nærmer sig bliver de berørte andelshavere selvfølgelig orienteret.

### Foreningens økonomi

Vores forening har, som vi alle ved, gennemført en stor tagrenovering. Selvom udgifterne har været store, behøver vi ikke at hæve boligafgiften. Det er selvfølgelig den lave rente, der er den primære årsag men også at tagrenoveringen har været planlagt i gennem en årrække, så der har været hensat midler og hele renovering har kunnet planlægges ordenligt med de færreste mulige omkostninger. At der ikke er en boligafgift forhøjelse fremgår af budgettet for 2019/2020.

### Eksklusionsadvarsler om brud på vedtægter

Foreningen har igen i år måtte give eksklusionsadvarsler om brud på vores vedtægter.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jannik Vinberg Nielsen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-468766309531  
Tidspunkt for underskrift: 26-11-2019 kl.: 18:44:57  
Underskrevet med NemID

## Preben Løth Christensen

---

Som Dirigent NEM ID  
RID: 12298094  
Tidspunkt for underskrift: 21-11-2019 kl.: 11:50:16  
Underskrevet med NemID

## Thomas Julien Børnsen-Dumont

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-280695478899  
Tidspunkt for underskrift: 22-11-2019 kl.: 09:43:19  
Underskrevet med NemID

## Henrik Nielsen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-846740777863  
Tidspunkt for underskrift: 23-11-2019 kl.: 12:28:41  
Underskrevet med NemID

## Søren Laursen

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-077660293502  
Tidspunkt for underskrift: 22-11-2019 kl.: 10:12:12  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 7874de1cplNUN30753633