

A/B Valkyrien

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

A/B Valkyrien den 7. december 2016

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING

I A/B Valkyrien

tirsdag den 25. oktober 2016

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
Herunder forslag fra andel 123
- Punkt 4. Forelæggelse af budget til godkendelse
- Punkt 5. Indkomne forslag
- 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 (herefter SL) bød velkommen og introducerede bestyrelsen og administrationen. Fra administrationen deltog Kenneth Gudmundsson (herefter KG), Ida Gudmundsson (IG) samt Nedim Husic (NH).

Ad 1 - Valg af dirigent

SL foreslog KG som dirigent, som derefter blev valgt. NH førte referat.

KG konstaterede, at indkaldelsen var udsendt d. 11. oktober 2016, og derved var generalforsamlingen lovligt indkaldt iht. foreningens vedtægter. Der var mødt 38 andelshavere. 1 andelshaver deltog ved fuldmagt, mens 16 andelshavere havde deltaget ved brevafstemning. I alt var således 54 ud af 143 mulige andelshavere repræsenteret.

Ad 2 - Bestyrelsens beretning

KG informerede om, at bestyrelsens beretning var omdelt med indkaldelsen og, at den kan findes på foreningens hjemmeside.

Der var spørgsmål, om beslutningen til udskiftning af tag allerede var taget, hvilket blev afvist med henvisning til, at det er en beslutning, som vil blive taget på en ekstraordinær generalforsamling.

Andel 136 spurgte, hvornår de nye vandmålere vil blive installeret. Vandmålerne vil blive påbegyndt installeret inden slutningen af året, efter at man har haft mulighed for at afprøve dem i nogle forskellige andele for at se, hvilke udfordringer der kan være, inden man installere det hos samtlige andelshavere.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

A/B Valkyrien

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

A/B Valkyrien den 7. december 2016

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

Årsrapporten har været og er tilgængelig på foreningens hjemmeside samt blev udleveret på tryk ved henvendelse. KG gennemgik årsrapporten 2015/2016 og slog fast, at foreningen har en meget sund økonomi. Ud over at have overskud på driften med kr. 1.679.547 er det likviditetsmæssige overskud, efter afdrag af gæld og afskrivninger, kr. 1.074.024. Foreningen er veldrevet og der passes godt på pengene samtidig med, at der spares op til kommende års udgifter.

Oversigten over andelskronen, der er gældende indtil næste ordinære generalforsamling i 2017, findes på side 25 i regnskabet.

KG oplyste, at bestyrelsen ønsker en reservation i andelskroneberegningen med kr. 13 mio., idet foreningen indenfor den nærmeste fremtid må forvente at skulle optage lån til udskiftning af ejendommens tag.

Der var herefter en lang række spørgsmål fra andelshaverne til, hvorfor man vælger at reservere kr. 13 mio., da det påvirker den enkelte andelshavers andelsværdi negativt og, om det ikke ville være bedre at reservere det beløb over flere år. Bestyrelsen fortalte, at man forventer prisen på udskiftning af tag vil koste over 20 mio. kr., hvorfor man ikke har mulighed for at reservere det over flere år, da udskiftning af taget er et forestående projekt, som bestyrelsen ønsker igangsat i løbet af 2017.

En andelshaver spurgte, hvorfor man ikke har startet tidligere med at reservere til dette projekt. Årsagen til dette skal findes i, at den tilstandsrapport, som foreningen fik udfærdiget for nogle år tilbage, vurderede tagets resterende levetid til at være ca. 15 år. KG supplerede med at fortælle, at stormen Bodil også havde en finger i spillet med den forkortede levetid i forhold til, hvad der blev vurderet. Bestyrelsen fortalte yderligere, at man tidligere har brugt reserveringer til projekter, såsom facaderenovering.

Andel 126 spurgte, om tilkendegivelse af reservation på kr. 13.000.000 samtidig ville blive anset som en godkendelse af tagprojektet. Dette svarede bestyrelsen, at der ikke var tale om, og at den egentlige beslutning om taget først kommer på en ekstraordinær generalforsamling.

Der var yderligere spørgsmål til, om en ny valuarvurdering ikke ville tage prisen for det nye tag med i sin vurdering, hvilket KG fortalte, at det ville han nok, men at man ikke kan forvente, at værdien vil stige med samme beløb, som det vil koste at renovere taget.

Andel 73 spurgte, hvorfor der ikke er budgetteret med en stigning i fællesudgifterne. KG fortalte, at foreningens nuværende drift er meget god, og foreningen har en stor friværdisværdi. Dette betyder, at man ikke behøver være bange for, at en bank ikke vil låne penge til foreningen i forbindelse med et tagprojekt. Dog tages der selvfølgelig forbehold for, at man på nuværende tidspunkt ikke kan vide, hvorvidt der vil ske en stigning i fællesudgifterne eller ej, før man har fået den endelige pris på byggeprojektet og undersøgt, hvordan det påvirker driften.

Forslaget om benyttelse af valuarvurdering blev trukket tilbage af forslagsstiller.

Efter en længere snak, hvor synspunkterne både for og imod reserveringen blev vendt og drejet, blev årsregnskabet taget til afstemning.

Årsrapporten blev herefter vedtaget med 49 stemmer for, 4 stemmer imod og 1 valgte at stemme blank.

A/B Valkyrien

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

A/B Valkyrien den 7. december 2016

Ad 4 - Forelæggelse af budget til godkendelse

SL fremlagde budgettet og gennemgik de enkelte poster.

Bestyrelsen foreslår en fastholdelse af den nuværende boligafgift.

Bestyrelsen har budgetteret med en stigning i de faste udgifter, da man nok ikke kan forvente, at disse falder. Der er 3 større projekter, og det afspejler sig i budgettet. Det forventes, at der kommer et underskud på ca. kr. 355.000, (Det forventede underskud skal dog reduceres med kr. 160.000,00 da forslag om afholdelse af udgift til opmåling af ejendommen blev nedstemt. Det forventede underskud forventes således at blive i omegnen af kr. 200.000,00) hvilket uden problemer kan afholdes af foreningens likviditet.

Budgettet blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

Ad 5 – Indkomne forslag:

Forslag fra bestyrelsen:

Forslag 1. Bestyrelsen ønsker at opmåle andelene og har indhentet tilbud for udførelsen af dette arbejde.

Formanden motiverede forslaget med, at foreningens revisor og kritiske revisor har påpeget, at der gennem mange år (helt bestemt vides ikke men formentlig over 50 år) har været en uforklarlig forskel i fordelingstallet ved foreningens opkrævning af boligafgift overfor andelshaverne og i fordelingstallet som anvendes ved opgørelse af andelsværdierne. Forskellen er marginal men hverken foreningens revisor eller kritiske revisor har været i stand til at udrede hvorledes forskellen er opstået. Foreningens bestyrelsen ønsker generalforsamlingens holdning til, hvorvidt bestyrelsen skal iværksætte en opmåling af ejendommens lejligheder og efterfølgende tilretning af boligregisteret (BBR), således at forskellene i fordelingstallene eventuelt derved kan udlignes. Udgiften hertil udgør kr. 160.000,00.

Flere andelshavere spurgte ind til den praktiske nytteværdi ved at foretage opmålingen, hvortil bestyrelsen svarede, at foreningen har en pligt til, at oplysningerne i BBR er korrekte. Samtidig volder det nogle regnskabsmæssige problemer, at andelsværdien bliver fastsat efter et princip, mens andelshaverne bliver opkrævet boligydelse efter et andet princip, hvorfor der bliver skabt noget ubalance.

Der blev yderligere spurgt ind til, hvorvidt det vil rykke på den interne fordeling af andelsværdierne, hvis arealerne blev opmålt til at være anderledes end i BBR. KG svarede, at det vil det som udgangspunkt ikke, da andelsværdien bliver beregnet ud fra det oprindelige indskud. Der vil dog være en risiko for, at man vil blive justeret i boligafgift, men justeringerne vil blive yderst beskedne.

Flere andelshavere fortalte også, at man var klar over, at arealerne i BBR ikke stemte overens med de faktiske forhold.

A/B Valkyrien

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

A/B Valkyrien den 7. december 2016

SL fortalte, at det vigtigste for bestyrelsen var at få afklaring på foreningens holdning til, at arealerne ikke stemte overens med BBR og, om generalforsamlingen overhovedet ønskede at korrigere det. Bestyrelsen kunne ikke se passivt til uden at forelægge det for generalforsamlingen. Derfor bliver der ført til referat, hvad foreningen ønsker at beslutte, og bestyrelsen kan henvise til beslutningen, hvis der opstår tvivlsspørgsmål i sagen.

Forslaget blev herefter sat til afstemning. 22 stemte for opmåling, mens 27 stemte nej. Resten valgte at stemme blank. Forslaget blev derfor forkastet med den konsekvens, at bestyrelsen ikke skal afholde omkostninger på at få udlignet de mindre forskelle mellem fordelingstallet ved opgørelse af andelsværdien og opgørelse af boligafgiften.

Forslag 2.

§6 begrænsningen på 80% udgår. Således at §6 bliver:

"Andelen kan pantsættes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Pantets værdi er andelen i foreningens formue med tillæg af værdien af forbedringer og inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret, alt opgjort i overensstemmelse med vedtægternes § 19, stk. 1, litra A-C.

Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, samt refunderer udgiften til vurdering af forbedringer og inventar, hvis det på grund af lånets størrelse er nødvendigt at tage værdien heraf i betragtning.

Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i § 13-20, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b."

KG forklarede den politiske historie bag reglen og, hvordan den blev til. SL forklarede, at begrænsningen i dag virker modsat den oprindeligt tiltænkte virkning og derved kan betyde, at andelshaverne skal betale mere for lån eller ikke har mulighed for at omlægge lån til en billigere rente, da banken kun har sikkerhed for 80% af værdien.

Da forslaget vedrører vedtægtsændringer, kræver det i henhold til vedtægternes § 24, at mere end 2/3 af alle stemmeberettigede medlemmer er tilstede, og at forslaget vedtages med 2/3 af disse tilstedeværende medlemmer. Da der ikke var 2/3 dele af andelshaverne til stede, ville forslaget ikke kunne endeligt vedtages.

Forslaget blev herefter sat til afstemning. 1 stemte nej, mens 2 stemte blank. Resten stemte for, hvorfor vedtægtsændringen blev foreløbig vedtaget.

Endelig vedtagelse kan ske på en ekstraordinær generalforsamling, hvor 2/3 af de fremmødte skal stemme for forslaget, så det kan blive endeligt vedtaget.

A/B Valkyrien

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

A/B Valkyrien den 7. december 2016

AD 6. Valg til bestyrelsen

2 bestyrelsesmedlemmer var på valg for 2 år. Andel 139, Lotte Agnete Hendriksen, som ikke modtager genvalg, samt Andel 107, Henrik Nielsen, som modtager genvalg.

Til nyt bestyrelsesmedlem opstillede Andel 113, Federico Antonio Canu, som blev valgt med applaus.

Henrik Nielsen blev ligeledes valgt med applaus.

Yderligere skulle 2 bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år.

Andel 69, Uffe Høgh, modtog ikke genvalg.

Andel 102, Christine Albrechtsen, modtog genvalg.

Som bestyrelsessuppleant opstillede andel 18, Anders Høgh Andreasen, som blev valgt med applaus. Christine Albrechtsen blev ligeledes valgt med applaus.

Bestyrelsen består nu af:

Andel 64 – Søren Laursen – Formand – på valg i 2017

Andel 99 – Heidi Bonde Knudsen – Bestyrelsesmedlem – på valg i 2017

Andel 10 – Mette Marie Meyer – Bestyrelsesmedlem – på valg i 2017

Andel 107 – Henrik Nielsen – Bestyrelsesmedlem – på valg i 2018

Andel 113 – Federico Antonio Canu – Bestyrelsesmedlem – på valg i 2018

Suppleanter:

Andel 102 – Christine Albrechtsen – på valg i 2017

Andel 18 – Anders Høgh Andreasen – på valg i 2017

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

Andel 92 – Hans Christian Schubell – genopstillede og blev valgt med applaus.

Andel 50 – Johannes Høher-Larsen – opstillede og blev valgt med applaus.

2 revisorsuppleanter for 1 år.

Andel 33 – Verner Bendtsen – opstillede og blev valgt med applaus.

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

A/B Valkyrien

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

A/B Valkyrien den 7. december 2016

Ad 10 – Eventuelt

Der blev stillet spørgsmål omkring overtagelse af den private vej, som foreningen tidligere ejede med naboforeningen, og hvordan det kunne gå til. SL fortalte, at det var noget, man var kede af men, at man ikke rigtig kunne gøre noget. Man havde rådspurgt sig hos ABF, som aldrig havde hørt om nogen, der kunne stoppe kommunen i at gøre det, og at man sandsynligvis ville tabe en retssag. KG fortalte, at vejloven som regel giver mulighed for, at kommunen kan overtage vejen, hvis det er i almenvellets interesse.

En andelshaver spurgte ind til, hvorfor man ikke må have dyr i foreningen. SL fortalte, at man gerne må have almindelige kæledyr undtagen hunde, undtagelsesvis må man gerne have førerhunde. Årsagen til dette skal findes i, at man historisk i foreningen har opfattet hunde som værende til gene. Man kan altid stille et forslag til generalforsamlingen, hvis man ønsker at ændre det, men den type forslag har der ikke været den store opbakning til.

En anden andelshaver stillede spørgsmål omkring AirBnB og, hvorfor man ikke måtte fremleje via denne. Bestyrelsen fortalte, at det måtte man ikke, da man skulle søge bestyrelsen om godkendelse, hver gang man fremlejer, og tilladelsen kan kun gives, hvis man opfylder betingelserne i lejeloven. Yderligere blev der oplyst, at man har bopælspligt.

Der blev givet cadeau til foreningen for de meget pæne og rene opgange. Bestyrelsen rettede hurtigt opmærksomheden videre til foreningens viceværter, som de mener gør et fantastisk stykke arbejde.

Viceværterne vil desuden opfordre folk til også selv at ringe til kommunen, hvis der er noget, man mener er i galt med gaden, kloakkerne osv., da de ofte hellere vil reagere på beboerhenvendelser end på henvendelser fra bestyrelse og viceværter. En andelshaver tilsluttede sig opfordringen og fortalte, at hun kun har oplevet hurtig service, når hun har ringet til kommunen med de problemer, de har haft i nærheden af deres stuelejlighed.

Endeligt spurgte en andelshaver ind til, hvorfor man har valgt at få YouSee. SL fortalte, at man har haft YouSee igennem en lang årrække, og at da man undersøgte markedet sidst, så kunne det bedst svare sig med det tilbud YouSee gav. Man vil dog ikke afvise, at der vil ske en ændring i fremtiden, især hvor flere folk ikke længere ser fjernsyn ligeså meget, som de bruger internettet til deres medieforbrug.

Derefter takkede KG for god ro og orden, og generalforsamlingen afsluttedes kl. 20.28.

A/B Valkyrien

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

A/B Valkyrien den 7. december 2016

Kenneth Gudmundsson
Dirigent

Søren Laursen

Heidi Bonde Knudsen

Federico Antonio Canu

Mette Marie Meyer

Henrik Nielsen

NÆRVÆRENDE UNDERSKRIVES MED NEM-ID

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Søren Laursen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Valkyrien (100-985)

Serienummer: PID:9208-2002-2-077660293502

IP: 195.249.212.78

2016-12-07 10:56:42Z

NEM ID 

Kenneth Gudmundsson (CVR valideret)

Dirigent

På vegne af: ØENS Ejendomsadministration

Serienummer: CVR:30516133-RID:1269599478702

IP: 80.196.99.46

2016-12-07 13:41:45Z

NEM ID 

Federico Antonio Canu

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Valkyrien (100-985)

Serienummer: PID:9208-2002-2-564159176339

IP: 80.62.119.121

2016-12-07 14:31:03Z

NEM ID 

Heidi Bonde Knudsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Valkyrien (100-985)

Serienummer: PID:9208-2002-2-988245056057

IP: 80.167.196.61

2016-12-07 20:05:54Z

NEM ID 

Mette Marie Meyer

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Valkyrien (100-985)

Serienummer: PID:9208-2002-2-690554800487

IP: 80.167.109.104

2016-12-11 22:06:16Z

NEM ID 

Henrik Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Valkyrien (100-985)

Serienummer: PID:9208-2002-2-846740777863

IP: 212.242.175.4

2016-12-12 10:36:13Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TYAWC-B3V83-T7CAO-EQA0Y-0HC16-VBE23

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 tidsstemplet 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>