

A/B Valkyrien

Aldersrogade 51, porten
2200 København N.
tlf. +45 2146 5004
vicevært : +45 2152 5004
email: info@ab-valkyrien.dk
email: vicevaert@ab-valkyrien.dk
<http://www.ab-valkyrien.dk/>

REFERAT FRA DEN ORDINÆRE GENERALFORSAMLING DEN 23. OKTOBER 2012

Punkt 1: Valg af dirigent

Formand for A/B Valkyrien Søren Laursen byder på bestyrelses vegne velkommen og præsenterer bestyrelsen, foreningens administrator Kenneth Gudmundsson samt revisor Torben Madsen. Bestyrelsen foreslår Kenneth Gudmundsson som dirigent. Der er ingen andre forslag fra salen, så Kenneth Gudmundsson bliver valgt som dirigent. Indkaldelserne er uddelt den 8. samt 9. oktober og overholder fristen i henhold til vedtægterne. Der er 43 andelshavere repræsenteret i form af tilstedeværelse/brevstemmer/fuldmagter. Der er opfordret til brevstemning søndag. Mandag eftermiddag blev forslaget om vedtægtsændring fra andel 88 uddelt. På det tidspunkt var der indkommet 2 fuldmagter og 2 brevstemmer, som ikke tog stilling til forslaget fra andel 88. Ingen af de fire stemmer havde indgivet ny brevstemme/fuldmagt.

Punkt 2: Bestyrelsens beretning

Bestyrelsen har i det indeværende år brugt sin tid og kræfter på at afslutte de meget store vedligeholdelsesopgaver, der har været i gang sat de sidste par år. I januar havde foreningen en ekstra ordinær generalforsamling med det ene formål at udnytte den lave rente samt lægge foreningens to lån sammen til et lån. Dette giver både en bedre økonomi på længere sigt, pga. den lave rente samt at det er nemmere for købere at gennemskue foreningens økonomi med kun et lån. Bestyrelsen er blevet opmærksom på, at referatet ikke er kommet ud til andelshaverne for denne ekstra ordinære generalforsamling, referatet kommer ud sammen med referatet for denne ordinære generalforsamling.

De ting, der blev afsluttet i år, var den sidste omfugning på Slangerupgade. Dette arbejde er nu afsluttet, så vi regner med at murene kan holde en 80 år til. Det var noget af en omgang for andelshaverne i Slangerupgade, men det gik fint på trods af masser af støv og arbejde. Muren på Valkyriegade og Aldersrogade har det fint, så der er ikke planlagt nogen omfugning på Valkyriegade og Aldersrogade.

Foreningen har fået cykelstativer i Aldersrogade, og de bliver brugt flittigt, det er rigtig godt. Bestyrelsen kan dog også se, at vores cykelstativer bliver brugt af folk fra de andre ejendomme i området, hvilket jo egentlig ikke er meningen, så det vil ikke gavne at sætte flere cykelstativer op på nuværende tidspunkt, før disse ejendomme selv får sat cykelstativer op, eller får det gjort attraktivt for deres beboere at sætte cyklen hos sig selv.

Der var mulighed for at få ryddet op i sit kælder/loftrum. Det var der rigtig mange, der benyttede sig af, det skal I have tak for, det gav nogle rigtig flotte tørrerum, som vi håber, at I vil bruge noget mere til at tørre jeres tøj.

Men som andelshavere skal vi respektere de tidspunkter, der bliver informeret om fra vores leverandører. Der blev sat affald i gården, selv om perioden var stoppet, dette betød, at hele oprydningen blev forsinket med over en uge, da det blev umuligt for leverandøren at planlægge arbejdet, derfor er regningen også blevet langt dyrere, end det var regnet med som udgangspunkt. Vi kan dog som bestyrelsen på vores alle vegne ikke gå ind og forlange et tilbud overholdt, når vi ikke selv overholder det, der er aftalt i tilbuddet, f.eks. frister for indlevering af affald.

I forbindelse med oprydningen blev der foretaget en bygningsgennemgang. Vores ejendom har det rigtig fint, de næste store "ting" bliver taget, cirka 20 år, samt at male indersiden af gården, cirka 10 år. Ellers er det mest løbende vedligeholdelse, små reparationer af taget, tagrender, osv., som kendes fra enhver gammel ejendom.

De sidste trapper blev lakeret for 2. gang, det tog længere tid, da den første gang lak ikke var tilfredsstillende. Desværre skete der det, at i et par af opgangene blev der gået på trapperne, selv om disse var spærret af. Når der bliver gået på trapperne trods afspærring, har vi som forening ingen mulighed for at bede om at få lavet et utilfredsstillende arbejde om.

Nogle af jer har sikkert set, at der har været problemer med graffiti afvaskningen efter at bygningen blev malet. I forbindelse med malerarbejdet, er der ikke blevet afvasket grundigt nok, så antigraffiti midlet har stadig siddet på muren (vi kan se gammel maling), derefter blev der påført et forkert middel. Der har været holdt et møde med leverandøren, og vi har desværre måtte koble vores advokat på for at få lidt fremgang i sagen. Der er begyndt at ske noget, men da det snart er vinter skal vi nok ikke regne med, at der bliver malet før til foråret, pga. frosten.

A/B Valkyrien

Aldersrogade 51, porten
2200 København N.
tlf. +45 2146 5004
vicevært : +45 2152 5004
email: info@ab-valkyrien.dk
email: vicevaert@ab-valkyrien.dk
<http://www.ab-valkyrien.dk/>

Andel 50, Johannes Høher-Larsen: Har et loftrum samt kælderrum. Søren Laursen svarer, at det har alle og det bliver der informeret om ved overdragelse samt det er beskrevet i velkomstbrevet.

Derefter blev bestyrelsens beretning sat til afstemning af dirigenten og godkendt.

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

Foreningens revisor fremlagde foreningens regnskab der var blevet udleveret inden generalforsamlingen blev afholdt. Derefter blev der mulighed for at stille spørgsmål.

Andel 50, Johannes Høher-Larsen: Hvad er det for beløb, der figurer på "mellemregning vedr lejlighed"? Torben Madsen: Det er når der er salg af andel, der foregår henover regnskabsafslutningen. En køber af en andel i A/B Valkyrien skal indbetale pengene til foreningen, men sælgeren får først pengene efter den 1. i måneden. Derfor kan foreningen i nogle år have et større beløb stående den 30. juni.

Andel 50, Johannes Høher-Larsen: Hvad er sammenhængen mellem renten og værdien af ejendommen? Foreningens revisor Torben Madsen: Valuaren skal vurdere hvad ejendommen kan give af indtægter hvis den bliver solgt som en udlejningsejendom. Da en evt. køber laver en investering skal denne køber have forrentet sin investering. Hvis køberen vil have en stor rente, dvs. et stort afkast, vil han ikke give så meget for ejendommen, dvs. så er værdien lav for ejendommen. Valuaren skal derfor ved at sammenligne hvad man ellers kan få i rente for sin investering i samfundet, derved kan han finde værdien af ejendommen. Administrator Kenneth Gudmundsson gav andre eksempler på, hvilken rente man får, når man sætter sine penge i banken eller investerer i obligationer. Revisor Torben Madsen understregede at foreningens økonomi er rigtig sund, og man skal ikke sammenligne med de andelsboligforeningen, der har været fremme i medierne, i tiden op til generalforsamlingen.

Andel 136, Elsebeth Lindegaard: Hvorfor er den offentlige vurdering høj i forhold til valuarvurderingen. Søren Laursen: Den offentlige har altid haft et "efterslæb" i forhold til en valuarvurdering, da valuarvurderingen skal laves hvert år, og skal afspejle den øjeblikkelige salgspris for foreningens ejendom, hvis denne bliver solgt som udlejningsejendommen.

Administrator Kenneth Gudmundsson stiller regnskabet til afstemning. Regnskabet godkendes med 42 stemmer for og en blank.

Punkt 4: Forelæggelse af budget til godkendelse

Budgettet blev gennemgået af Søren Laursen. Budgettet består af faste udgifter som altid skal betales (f.eks. forsikring og afgifter). De andre udgifter er diverse opgaver, som skal udføres i det kommende regnskabsår.

Andel 50, Johannes Høher-Larsen: Kan man regne med at foreningen giver overskud til næste år som budgetteret. Søren Laursen gennemgik hvordan bestyrelsen lagde budgettet, at man ser på tidligere udgifter og tager højde for prisstigningen. Indtægterne bestemmer foreningen selv da det er vores boligafgift som vi selv fastsætter.

Andel 81, Christian Vinter: Kan man fra melde kabeltv? Søren Laursen svare, nej det kan man ikke da det er alle eller ingen tilbud. Bestyrelsen gennemgik for cirka 1½ år siden kontrakten med YouSee og de var stadig de billigste, men bestyrelsen er opmærksom på at det er et marked der flytter sig.

Andel 50, Johannes Høher-Larsen: Hvorfor er det ikke viceværterne der fjerner graffiti på ejendommen. Søren Laursen: Der er flere ting end bare at fjerne graffiti, det skal også anmeldes til politiet samt forsikringen, derefter skal der bestilles en maler. Selvfølgelig kunne man "nøjes" med at lade viceværterne male grafitten over. Man skal dog stadig betale for viceværtens løn, da disse bliver aflønnet på udført arbejde. Da foreningen tidligere stod for arbejdet, kunne der gå lang tid før en maler evt. havde tid til at få rensat samt malet bygningen og i det tidsrum bliver andre graffiti malere "opfordret" til at male på bygningen. Derfor besluttede bestyrelsen efter længere tids overvejelse, at den udgift man har ved at have en firma til at fjerne grafitten er bedre end, at vi som bestyrelse og vicevært selv bruger tid på det. Kenneth Gudmundsson supplerede med, at man har set sager med, at der er brugt forkerte metoder til at afrense, så man

A/B Valkyrien

Aldersrogade 51, porten
2200 København N.
tlf. +45 2146 5004
vicevært : +45 2152 5004
email: info@ab-valkyrien.dk
email: vicevaert@ab-valkyrien.dk
<http://www.ab-valkyrien.dk/>

derved skader bygningen, så det er bedre at bruge et professionelt firma, som derved har ansvaret, end at man selv forsøger sig ud i afrensning.

Andel 33, Verner Bendtsen: Har viceværten fri lejlighed? Eller betaler han boligafgift. Søren Laursen: Nej, det er en funktionærlejlighed. Dvs. han kan kun bo i lejligheden så længe han udfører sit arbejde. Han betaler mere i husleje end vi betaler i boligafgift. Dette er fordi det er en lejelejlighed, foreningen har altså forpligtelser på at vedligeholde lejligheden, udskifte defekte ting osv.

Andel 123 Magnus Poulsen: Er Slangerupgade en privat vej? Autoværkstedet på Røvsinggade parkerer tit biler i Slangerupgade, så det er svært at finde en parkeringsplads. Søren Laursen: Både Slangerupgade og Valkyriegade er private veje, dvs. grundejerne betaler for vedligehold, men folk må gerne køre og parkere på den. Kenneth Gudmundsson: Med mindre der foregår direkte arbejde på Slangerupgade, f.eks. reparation af biler, er det meget svært for ikke at sige umuligt at gøre noget ved det. Søren Laursen: En andelshaver har tidligere selv rettet henvendelse til værkstedet og blev afvist meget kontant af værkstedet mht. en løsning på problemet.

Andel 81, Christian Payne Winther: Der er ret stort overskud i forhold til indtægt? Søren Laursen: Ja, men de sidste år har vi brugt af formuen for at vedligeholde bygningen.

Derefter blev budgettet sat til afstemning af dirigenten og enstemmig godkendt.

Punkt 5: Indkomne forslag:

Andel 88, Anne-Katrine Højfeldt og Lasse Pedersen, har stillet forslaget da andelsværdien (der er baseret på valuarvurderingen) er faldet meget. I regnskabet kan man se at den offentlige vurdering er højere, og foreningen skifter til denne vurdering vil andelsværdien også stige. Andelshaver er bevidst om, at det ikke automatisk medfører, at man kan få en høj værdi for sin andel i forbindelse med salg, pga. den afmatning, der allerede er i boligmarkedet.

Efter drøftelser mellem dirigenten og med forslagsstiller (Andel 88, Anne-Katrine Højfeldt og Lasse Pedersen) blev det aftalt, at sætte forslaget til afstemning med følgende ændret ordlyd i forhold til det omdelte forslag:

Ændring af foreningens vedtægters §19 stk. 1 litra a):

Nuværende formulering:

a) Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste ordinære generalforsamling. Andelens pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, idet ejendommens værdi opgøres som anført i lovens §5, stk. 2, litra B, således at ejendommen vurderes til den pris, som den vil kunne sælges til som udlejningsejendom. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. Værdien af forbedringer i boligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slidtage.

Ændres til:

a) Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste ordinære generalforsamling. Andelens pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, idet ejendommens værdi opgøres som anført i lovens §5, stk. 2, litra A-C. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. Værdien af forbedringer i boligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slidtage.

Andelshavers motivation:

Andelshaver ønsker mulighed for, at foreningen kan anvende den offentlige ejendomsvurdering som grundlag for beregning af foreningens formue, såfremt denne overstiger vurderingen foretaget af foreningens valuar.

Andel 40, Torben Thim, fremkom med nyt ændringsforslag til det fremsatte forslag.

Nuværende formulering:

a) Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste ordinære generalforsamling. Andelens pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, idet ejendommens værdi opgøres som anført i lovens §5, stk. 2, litra B, således at ejendommen vurderes til den pris, som

A/B Valkyrien

Aldersrogade 51, porten
2200 København N.
tlf. +45 2146 5004
vicevært : +45 2152 5004
email: info@ab-valkyrien.dk
email: vicevaert@ab-valkyrien.dk
<http://www.ab-valkyrien.dk/>

den vil kunne sælges til som udlejningsejendom. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. Værdien af forbedringer i boligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slidtage.

Ændres til:

b) Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste ordinære generalforsamling. Andelens pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, idet ejendommens værdi opgøres som anført i lovens §5, stk. 2, litra C. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. Værdien af forbedringer i boligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slidtage.

Andelshavers motivation:

Andelshaver ønsker at foreningens formue altid beregnes på baggrund af den offentlige ejendomsværdi, og komme væk fra det spekulative i at skifte vurdering i tide og utide.

Afstemning:

De fremsatte forslag blev samlet sat til afstemning under overskriften:

”Den nuværende værdifastsættelse af foreningens formue ændres, således at ejendommens værdi fremover ikke skal være begrænset til at være opgjort iht. Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5, stk. 2, litra B (som udlejningsejendom fastsat af en valuar).”

Andel 34, Mathilde Johansen: Spørger til regler for fremmøde og afstemning. Disse forklares af dirregenten.

Resultat:

32 andelshavere ud af samlet 43 fremmødte stemte for forslaget, 8 andelshavere stemte imod og 1 andelshaver stemte blankt.

Da ændring af foreningens vedtægter kræver tilslutning af mindst 2/3 af de fremmødte andelshavere (dvs. mindst 29) blev forslaget VEDTAGET.

Da vedtægtsændringer iht. foreningens vedtægters §19 kræver tilstedeværelse af mindst 2/3 af foreningens medlemmer (dvs. mindst 96) kunne forslaget ikke vedtages endeligt, hvorfor der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til endelig behandling af det fremsatte forslag. På denne generalforsamling vil forslaget kunne vedtages med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende medlemmer, jf. vedtægternes §19. Såfremt der på den ekstraordinære generalforsamling opnås den nødvendige tilslutning til ændring af vedtægterne (dvs. 2/3 af de fremmødte) vil de 2 fremsatte ændringsforslag blive sat til afstemning efterfølgende.

Andel 99, Heidi Bonde Knudsen: Ønsker at vide hvordan bestyrelsen skal forholde sig hvis dette vedtages, og man har to muligheder mht. fastsættelse af foreningens værdi? Skal der forelægges begge muligheder, dvs. to regnskaber på Generalforsamling

Revisor Torben Madsen forklare at på generalforsamlingen kan begge vurderinger fremlægges i form af regnskab A og regnskab B og så kan der stemmes. Dvs. man tager stilling til hvilken vurderingsprincip man vil bruge. Dette vil ikke voldsomt stigning i udgifter til revision, men selvfølgelig vil foreningen få udgiften til at få lavet en valuarvurdering selv om den ikke bruges nogle gange.

Andel 130, Kenneth Oglesby: Mener det er mere korrekt at bruge valuarvurdering, da det giver en indikation om markedsværdien, nogle banker bruger også valuarvurdering da de finder den mest korrekt.

Andel 59, Miriam Canu: Ønsker information om hvilken vurdering, der er mest virkelighedsnært. Den offentlige vurdering udfærdiges kun hvert 2. år, nogle gange er det en skrivebordsvurdering der laves, så Kenneth Gudmundsson mener at valuar er mest præcis i øjeblikket. Men at man aldrig kan få bekræftet værdien med mindre man sætter ejendommen til salg og nedlægger foreningen.

A/B Valkyrien

Aldersrogade 51, porten
2200 København N.
tlf. +45 2146 5004
vicevært : +45 2152 5004
email: info@ab-valkyrien.dk
email: vicevaert@ab-valkyrien.dk
<http://www.ab-valkyrien.dk/>

Punkt 6. Valg af bestyrelsen

Andel 14 - Martin Phigalt vælges som bestyrelsesmedlem.
Andel 69 - Jesper Thomsen, vælges som bestyrelsesmedlem.
Andel 103 - Trine Elmholt Behrendtz vælges som bestyrelsesmedlem.

Andel 130 - Kenneth David Oglesby vælges som suppleant til bestyrelsen.
Andel 50 - Johannes Høher-Larsen vælges som suppleant til bestyrelsen.

Bestyrelsen består således af:

Formand Søren Laursen

Bestyrelsesmedlemmerne: Heide Bonde Knudsen, Trine Elmholt Behrendtz, Jesper Thomsen og Martin Phigalt.

Bestyrelsessuppleanterne: Kenneth David Oglesby, Johannes Høher-Larsen.

Punkt 7: valg af administrator

Dirigent Kenneth Gudmundsson fratræder sin opgave som dirigent da han også er forenings administrator. Søren Laursen overtager som dirigent.
Bestyrelsen foreslår Øens administrator ved advokat Kenneth Gudmundsson, bestyrelsen gør opmærksom på at firmaet kun har skiftet navn fra Ørestadens Administration til Øens Administration.
Advokat Kenneth Gudmundsson vælges som forenings administrator uden modkandidater.
Kenneth Gudmundsson tiltræder igen som dirigent.

Punkt 8: Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår revisor Torben Madsen fra TT Revision. Torben Madsen vælges uden modkandidater.

Punkt 9: Valg af kritiske revisorer

Kritisk Revisor:

Andel 33 - Verner Bentsen

Andel 76 - Jens Bundgaard

Revisor suppleant:

Andel 92 - Hans Kristian.

Punkt 10: eventuelt

Andel 40 Torben Thim: Opfordrede alle andelshavere til at læse det nyhedsbrev, som bestyrelsen laver, samt at følge de opfordringer der er, f.eks. at huske på at lukke vinduerne i opgangene så foreningen ikke har unødige udgifter.
En del andelshavere spørger indtil rygning på fælles arealer: Søren Laursen svarede at det er forbudt at ryge på opgangene da det er arbejdsområde for viceværterne og rengøringen.

Andel 46, Kamalan Ratnasingham: Forslag om nogle flere cykelstativer i gården. Søren Laursen svarede: Bestyrelsen har arbejdet med det i indeværende bestyrelsesår. Problemet er at man ikke skal blokere for viceværternes arbejdsgange, f.eks. ved snerydning. Og vi skal også sikre, at der ikke sker det, at cyklerne bare samler sig i en bunke foran cykelstativerne eller andre steder i gården, således at gården ikke kan bruges af andelshaverne. Det er også derfor, bestyrelsen har mere fokus på, hvordan man kan gøre cykelkælderne bedre, f.eks. med nye cykelstativer, bedre indretning.

Andel 16, Vibeke Vesterskov: Vil helst ikke have lås på døren til cykelkælderne. Søren Laursen: Der er ikke lås på dørene til cykelkældererne.

Andel 123, Magnus Poulsen: Synes det er svært at komme af med storskrald i foreningen. Søren Laursen og Heide Bonde Knudsen svarede: Det er en service for andelshaverne, dvs. man kan ikke altid forvente at komme af med sit

A/B Valkyrien

Aldersrogade 51, porten
2200 København N.
tlf. +45 2146 5004
vicevært : +45 2152 5004
email: info@ab-valkyrien.dk
email: vicevaert@ab-valkyrien.dk
<http://www.ab-valkyrien.dk/>

storskrald. Foreningen har ikke plads til, man som andelshaver lige kan komme af med det storskrald, man har her og nu. Når det gælder diverse hårdhvide varer, skal andelshaverne være opmærksom på at forretningen tager gerne det gamle komfur med retur, når de afleverer det nye.

Der er kommet en ny genbrugsplads cirka 100 meter fra foreningen, og bestyrelsen har sammen med viceværterne lagt hovederne i blød for at finde ud af, hvordan vi som andelshavere bedst kan udnytte denne nye mulighed. Det er vigtigt for bestyrelsen og viceværterne at understrege, at det er en service, man har ikke krav på at kunne komme af med sit storskrald. Ring og lav en aftale med viceværterne! Hvis man selv er 2-3 personer om at bære noget affald ned, så har viceværterne ingen mulighed for at få tingene sat frem til afhentning, de kan ikke flytte det alene. Igen ring og aftale med viceværterne, og opbevar jeres ting i kælderrummet indtil det kan afleveres i storskraldsrummet.

Derefter takkede dirigenten og bestyrelsen for en god generalforsamling.