

A/B Valkyrien

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

Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Valkyrien afholdt den 29. oktober 2013 kl. 20.00

1: valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog foreningens administrator og advokat Kenneth Gudmundsson som dirigent. Kenneth Gudmundsson blev herefter valgt og konstaterede, at generalforsamlingen er lovligt varslet. Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt varslet samt at der var 39 andelshavere tilstede enten med personligt fremmøde eller via fuldmagt/brevstemme.

2: Bestyrelsens beretning

Det indeværende bestyrelsesår, har ikke budt på de store renoveringsopgaver. Dog blev mange af de små opgaver udskudt pga. den lange tid det tog, inden vinteren endelig gav op. Det er dog heldigvis ikke opgaver, som har været akutte, men hører til den generelle vedligeholdelse af bygningen.

Det har dog været ærgerligt, at vi har måttet udskyde opsætningen af nye cykelstativer i cykelkældrene, men bestyrelsen forsøger at gå i gang i løbet af vinteren, så hvis du ikke bruger din cykel i løbet af vinteren, så kan du jo med fordel køre den i dit eget kælderrum, så skal du ikke flytte den, når man går i gang.

Der er kommet et forslag fra Københavns kommune om navneændring fra Aldersrogade til Sigynsgade. Foreningen og administrator er blevet hørt. Bestyrelsen har ikke nogen holdning til dette, da vi som bestyrelse synes, det er en beslutning, der ligger bedst hos den enkelte andelshaver. De berørte andelshavere er blevet orienteret direkte af Københavns kommune med f.eks. kort over området samt begrundelse på navneændringen. Begrundelse er, at Aldersrogade ikke længere er en sammenhængende gade men er blevet lukket oppe i Haraldsgade-enden.

Den sidste tid af bestyrelsesåret har været præget af møder, hvor hovedformålet har været, hvordan vi som bestyrelse kan gøre det nemmere for os selv, dvs. både os som andelshavere, bestyrelse og administrator.

En af de konklusioner, der har været arbejdet med, er allerede bragt videre jvf. de vedtægtsændringer, der er foreslået fra bestyrelsens side på denne generalforsamling.

En af de ting, som også fremgår af regnskabet, er de problemer, der har været med det varme vand, primært i Valkyriegade. Bestyrelsen kan ikke andet end at sige tak for andelshavernes tålmodighed i forbindelse med løsningen af problemerne. Det er vigtigt i den slags situationer, at vi som forening holder hovedet koldt og finder problemet i stedet for at prøve en masse ting for at løse problemet. Den løsning, der kom på problemet, var fjernelse af nogle bundventiler i Valkyriegade samt rensning af rørene i både Valkyriegade og Slingerupgade. Hvis problemet skulle opstå igen, kontakt da viceværterne med så meget information som muligt. F.eks. er det kun aften, kommer det varme vand efter nogle få minutter eller går der mange minutter?

Ellers må man sige, at A/B Valkyrien er en fredelig forening, hvor vi andelshavere er gode ved hinanden. Vi har generelt ingen klager eller misforståelser i mellem os, hvilket altid er en glæde for bestyrelsen i det daglige.

Et par forslag er også kommet i løbet af året. Vi skal som bestyrelsesmedlemmer understrege, at vi ikke laver forslag for andre andelshavere i foreningen. Man skal altså selv smøge ærmerne op. Det er ikke nok f.eks. at sige: jeg vil gerne have en parkeringsplads i gården til biler. Så vil bestyrelsen bede om, at andelshaver undersøger lovgrundlag, finansiering osv. Ellers kommer vi som bestyrelse til at bruge en masse unødigt tid og skal pludselig stå på mål for et forslag, som ikke udspringer i bestyrelsen.

A/B Valkyrien

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

Vi havde en fin eftermiddag med grill. Det begyndte at regne, men vi rykkede ind i porten og fik grillet med hjælp af en paraply. Vi kan kun opfordre andelshaverne til at møde op næste gang, vi afholder et sådant arrangement, da det var rigtig godt at kunne møde hinanden uformelt i gården.

Stormen er gået let over os. Vi har indtil videre konstateret, at vi kun har tabt enkelte teglsten.

3: Fastlæggelse og godkendelse af revideret regnskab samt fastsættelse af andelsværdier

Forenings revisor Torben Madsen gennemgik det reviderede årsregnskab. Der var igen i år tale om et yderst flot regnskab, og regnskabet var påtegnet uden kommentar fra revisors side.

Der bliver her spurgt til, hvordan andelskronen bliver beregnet. Der forklares, at værdifastsættelsen ikke er den oprindelige andelskrone. Derimod er der engang i 80-erne lavet en fordelingsnøgle, som bruges i AB Valkyrien. Det er denne, der regnes videre på.

I BBR står andelene tit som lige store i en opgang, men andelsværdien er ikke ens? Det er, fordi andelene ikke er lige store. Andelene i stueetagen er ofte mindre, da væggene er tykkere i bunden. Kig evt. på fjernvarmerørene ved radiatorerne. Det ses tit, at rørene laver et knæk oppe i loftet for at "ramme" radiatoren hos overboen.

Hvordan bliver vandforbruget fordelt ud til den enkelte andelshaver, når der ikke er vandmåler? Her forklares, at AB Valkyrien har et lavt vandforbrug og, at det gerne skulle forblive sådan, men vi skal alle tænke os om, da vand kun bliver dyrere og dyrere. Den enkelte andelshaver betaler ud fra andelens størrelse og antallet af tappesteder i sin andel. Foreningen holder løbende øje med, om det kan betale sig at sætte målere på andelene. Problemet er dog, at det er en alt eller intet løsning, dvs. samtlige tappesteder skal have en måler på koldt og varmt vand, har foreningen fået oplyst. Og dette kan blive ret dyrt. Herefter overgik man til afstemning om regnskabet.

Revisor havde sammen med regnskabet vedlagt 2 beregninger af andelsværdien:

1. Beregning af andelsværdien hvor foreningens ejendom optages til den valuarvurdering som foreningen har indhentet (kr. 100.000.800,00)
2. Beregning af andelsværdien hvor foreningens ejendom optages til den offentlige ejendomsværdi pr. 1.10.2012 (kr. 140.000.000,00).

Resultatet af afstemningen blev at revisors regnskab udfærdiget på baggrund af den offentlige ejendomsværdi blev vedtaget med 38 stemmer mod 1 stemme.

Den enkelte andelshavers andelsværdi fremgår af regnskabet.

Regnskabet er godkendt og den offentlige vurdering benyttes for regnskabsåret 2012/2013.

4: Forelæggelse af budget til godkendelse.

Formand Søren Laursen gennemgik budgettet. Der bliver spurgt fra andelshaver, om formandshonorar ikke falder nu, hvor bestyrelsen vælger at lægge flere komplicerede sager hos administrator.

Den resterende bestyrelse svarer dertil, at de synes at honoraret er rimeligt, idet formanden i forvejen lægger et større stykke arbejde samt har et stor ansvar for foreningens økonomi og daglige drift. Der understreges, at der er tale om et beskedent honorar og, at den resterende bestyrelse arbejder uden honorar (dvs. frivilligt).

A/B Valkyrien

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

Det er ønskeligt fra bestyrelsens side at bibeholde kontakten med andelshaverne men lægge forsikringssager mv. til administrator, som i forvejen sidder med sådanne sager for andre foreninger. Dette kan der være fordel i.

Budget vedtages uden yderlige spørgsmål

5: indkomne forslag – vedtægtsændring af §11 §20 og §23.

Der er ingen indkomne forslag fra medlemmerne.

Bestyrelsen foreslår vedtægtsændringer, og disse bliver gennemgået af dirigenten. Ændringerne er beskrevet i indkaldelsen og da der ikke var spørgsmål fra de fremmødte blev ændringerne sat til afstemning og enstemmigt vedtaget af forsamlingen.

Da endelig beslutning om ændring af foreningens vedtægter kræver fremmøde af mindst 2/3 af foreningens medlemmer vil bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling med henblik på endelig vedtagelse af vedtægtsændringerne. På denne ekstraordinære generalforsamling kan vedtægtsændringerne vedtages såfremt 2/3 af de fremmødte medlemmer (uanset antal) stemmer for forslaget.

6: valg af bestyrelse

1. Andel 64, Søren Laursen genopstiller som formand for 2 år.
Søren Laursen blev genvalgt.
2. Andel 99, Heidi Bonde Knudsen genopstiller som ordinært medlem.
Heidi Bonde Knudsen blev genvalgt.
3. Andel 103, Trine Elmholt Behrendtz genopstiller som ordinært medlem.
Trine Elmholt Behrendts blev genvalgt.
4. Andel 130, Kenneth Oglesby genopstiller som bestyrelses suppleant for 1 år.
Kenneth Oglesby blev genvalgt.

Som suppleant opstiller Andel 10, Mette Marie Meyer
Mette Marie Meyer vælges som suppleant for et år.

Bestyrelsen i A/B Valkyrien består derefter af:

Andel 64 - Søren Laursen - Formand
Andel 99 - Heidi Bonde Knudsen - Bestyrelsesmedlem
Andel 96 - Jesper Thomsen - Bestyrelsesmedlem
Andel 14 - Martin William Phigalt - Bestyrelsesmedlem
Andel 103 - Trine Elmholt Behrendts - Bestyrelsesmedlem

Suppleanter:

Andel 10 - Mette Marie Meyer
Andel 130 - Kenneth Oglesby

7: valg af administrator

Bestyrelsen foreslog Øens Ejendomsadministration A/S. Der er ingen kandidater fra salen.

A/B Valkyrien

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

Enstemmigt genvalg af Øens Ejendomsadministration A/S.

8: valg af revisor

Enstemmigt genvalg af TT revision v statsautoriseret Torben Madsen

9. Valg af Kritiske revisorer

Andel 33, Verner Bendtsen genopstiller
Andel 92, Hans Christian Schubell, opstiller

Begge blev valgt uden modkandidater.

Kritisk revisor suppleanter:

Følgende andelshavere opstillede:

Andel 16, Vibeke Vesterskov

Andel 137, Anne Farup

Begge blev valgt uden modkandidater

10: eventuelt

Der diskuteres de varmeproblemer, der har været i foreningen, primært i Valkyriegade. Det foreslås, at der også kigges på radiatorreturløb, da der har været problemer med varmen, men ellers skal man kontakte viceværterne ved problemer med varmt vand og varme generelt. Man skal altid give så meget information som muligt.

Der forespørges til fjernaflæsning af varmemeforbrug, idet ISTA skulle ind i andelene denne gang. Formand Søren Laursen forklarer, at både han og administrationen fik den ene søforklaring efter den anden fra ISTA. Det korte af det lange er, at ISTA nok har glemt, at der skulle laves en aflæsning hos A/B Valkyrien, da de fjernaflæsningsmålere, vi har, kun sender i en bestemt tidsperiode.

Der spørges til, hvorfor forældrekøb ikke er muligt i A/B valkyrien. Hertil svares, at der er bopælspligt i A/B Valkyrien, dvs. man skal bo sin andel.

Der spørges, hvorfor træer i gården er fældet. Da træerne skulle stynes, blev det konstateret, at træerne var begyndt at rådne i toppen. Bestyrelsen diskuterede først nye træer men er sidenhen gået væk fra det. Der er heller ikke kommet nogen reaktioner fra andelshaverne eller forslag til nye ideer mht. træer eller andet i gården.

Der bliver sagt fra andelshaver, at der er gået rygter om, at det er for stort arbejde for viceværter at feje blade, og derfor blev træerne fjernet. Bestyrelsen svarer hertil, at valget om ikke at sætte træer op intet har med viceværtsarbejde at gøre. Viceværterne bliver aflønnet efter, hvad de laver, de har ikke et fast antal timer. Såfremt der er et ønske om træer, skal man komme ned på kontoret, når bestyrelsen holder møde. Administrator gjorde opmærksom på, at bestyrelsen er valgt til at drive foreningen, dvs. bestyrelsen har mandat til at tage beslutninger om den daglige drift. Dette betyder, at bestyrelsen ikke skal sætte alle ting til afstemning, f.eks. træer i gården. Bestyrelsen understregede igen, at den rigtig gerne vil have gode ideer fra andelshaverne.

Der bliver spurgt til fibernet/fællesinternet. Hertil svarer Martin fra andel 97, at han i øjeblikket er ved at undersøge det nærmere. Der er mange forskellige aktører på markedet, og priserne er ikke altid helt gennemskuelige.

Spørgsmålet om rengøringen af vaskekælderen blev stillet, da den ofte er en svinesti. Bestyrelsen svarede, at den bliver rengjort en gang om ugen, men det er altså os som andelshavere, der sviner. Derfor beder bestyrelsen ALLE andelshavere om at blive bedre til at hente glemt tøj og rense fnugfilteret i tørretumbleren osv., helt generelt efterlad vaskerum, som du selv ønsker at finde det.

Bestyrelsen redegjorde også for viceværternes arbejdsopgaver. Den ene vicevært (Ronnie) fortalte, at de til dagligt bruger tid på at

A/B Valkyrien

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

fjerne pizzabakker i de forkerte skraldespande og cigaretskodder rundt omkring i foreningen, altså en masse ting, som egentlig ikke har noget med deres funktion at gøre, men mere er oprydning efter **os andelshavere**. De vil meget hellere bruge tid på at holde orden i stedet for at rydde op.

Der henstilles fra alle parter om i det daglige at holde en god tone mellem vicevært og andelshaver. Nogle gange må man dog skære igennem, når tingene ikke fungerer. Som andelshaver skal vi smide tingene i de rigtige containere, det kan der ikke laves om på og siges på en anden måde.

Til sidste gjorde bestyrelsen opmærksom på foreningens nyhedsbrev. Husk at vi alle kan komme med nyheder til andre andelshavere.

Administrator og dirigent Kenneth Gudmundsson sluttede herefter mødet og takkede for en god generalforsamling.

Dirigent Kenneth Gudmundsson

Søren Laursen, Formand

Heidi Bonde Knudsen

Jesper Thomsen

Martin William Phigalt

Trine Elmholt Behrendtz