

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 6. december 2017

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING

I A/B Valkyrien

tirsdag den 31. oktober 2017

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 Bestyrelsen – Vedtægtsændring § 6

5.2 Andel 1- Vedtægtsændring § 11

5.3 Andel 50 – Vedtægtsændring § 9

5.4 Andel 113 – Vedtægtsændring § 10

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 og administrationen.

Boligexperten Administration A/S var repræsenteret ved Preben Løth og Heidi-Gry Jaqué.

Ad 1 - Valg af dirigent

Søren Laursen foreslog Preben Løth som dirigent, som derefter blev valgt. Heidi-Gry førte referat.

Preben Løth takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt jf.

andelsboligforeningens vedtægter idet indkaldelse var omdelt d. 16.-17. oktober 2017 og godkendte herefter dagsordenen.

Der var mødt 46 andelshavere. 3 andelshavere deltog ved fuldmagt, mens 17 andelshavere deltog ved brevafstemning. I alt var således 66 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 (forslag 5.2, 5.3 og 5.4) kunne vedtages med simpelt flertal.

Vedtægtsændringerne 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.

Ad 2 - Bestyrelsens beretning

Søren Laursen informerede om, at bestyrelsens beretning var omdelt med indkaldelsen og ordet blev givet videre til foreningens tekniske rådgiver Brian Lund Povlsen.

Brian Lund Povlsen uddybede sin informationsskrivelse som var udsendt inden generalforsamlingen, om tagets tilstand, og mulighederne for henholdsvis udskiftning eller renovering af taget.

Der blev besvaret spørgsmål fra salen, herunder omkring tagets forventede levetid, og det blev oplyst at den forventede levetid for et tegltag er 75 – 100 år og ejendommens tag er nu 90 år gammelt.

Der blev spurgt til vedligeholdelsesrapport for ejendommen fra 2012 hvori taget blev vurderet til at kunne holde 15 år endnu.

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/>

Brian Lund Povlsen oplyste at hovedstadsområdet siden har siden været ramt af flere storme, som har afkortet tagets levetid.

Det blev oplyst at teglen i princippet kan holde mange år, men at det er tætningen og fastgørelsen af teglene som skaber problemer og kræver en del løbende vedligeholdelse.

Det blev foreslået at søge Københavns Kommune om byfornyelsesmidler til udskiftning af taget, men dette er allerede undersøgt, og det er ikke muligt at få tilskud fordi kommunen kræver at projektet medfører en større energiforbedring for ejendommen.

Der blev stillet spørgsmål til finansiering af taget og Søren Laursen oplyste at dette vil blive via lån, da der desværre ikke er mulighed at frasælge loftet til etablering af lejligheder, da der ikke er plads nok på loftet til at det er rentabelt.

Bestyrelsen vil undersøge hvordan lånene kan sammensættes bedst muligt, for at forsøge at undgå en stigning i boligafgiften.

Påvirkning af andelskronen i forbindelse med en tagudskiftning blev drøftet, og bestyrelsen oplyste, at have foreslået en reservation i andelskroneberegningen med kr. 20 mio. i aktuelt regnskab for at holde andelskronen i ro.

Der var spørgsmål til om der vil blive foretaget en yderligere reservation i næste regnskabsår, men det forventes ikke.

Der vil formentlig i stedet være en direkte påvirkning af andelskronen pga. låneoptagelse hvis tagprojektet gennemføres.

Det blev drøftet om det kunne være en mulighed at udskyde tagudskiftningen 10 år, men det vil ikke være forsvarligt, og yderligere vil det potentielt fordyre projektet, da man allerede i 2020 forventer at der vil blive vedtaget strengere isoleringskrav.

Beretningen blev herefter taget til efterretning, dog stemte 1 imod og 2 undlod at stemme.

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

Preben Løth gennemgik årsrapporten 2016/2017 som viste et overskud på driften på kr. 1.507.175 inden ordinære afdrag på prioritetsgælden og efter afdrag af gæld og afskrivninger et overskud på kr. 882.106.

Der er reserveret 20 mio. i andelskroneberegning med henblik på at holde andelskronen stabil, såfremt der på et senere tidspunkt skal optages lån til udskiftning af taget.

Den samlede andelsværdi udgjorde 113.324.844 kr. Oversigten over andelsværdi pr. lejlighed, der vil være gældende indtil næste ordinære generalforsamling i 2017, findes på side 27 i regnskabet.

En andelshaver spurgte, hvorfor man ikke har startet tidligere med at reservere til dette projekt og dette skyldes at den tilstandsrapport, som foreningen fik udfærdiget i 2012, på det tidspunkt vurderede tagets resterende levetid til at være ca. 15 år hvilket efterfølgende har vist sig ikke at holde stik.

Det blev foreslået at forsøge at indhente en vurdering udfærdiget af valuar inden næste års generalforsamling for at imødegå eventuel yderligere påvirkning af andelskronen.

Herefter blev årsrapporten taget til afstemning.

Årsrapporten blev herefter vedtaget med 63 stemmer for, 1 stemme imod og 2 der undlod at stemme.

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/>

Ad 4 - Forelæggelse af budget til godkendelse

Søren Laursen fremlagde budgettet og gennemgik de enkelte poster.
Bestyrelsen foreslog en fastholdelse af den nuværende boligafgift.

På grund af de 3 større projekter beskrevet i budgettet;
halvtag ved skur
opsætning af vandmålere i de sidste andele samt
teknisk rådgivning vedrørende taget

forventes der et underskud på 432.127 kr. som dækkes af foreningens opsparing.

Budgettet blev sat til afstemning og blev vedtaget med 64 for, 1 stemme imod og 1 som undlod at stemme.

Ad 5 – Indkomne forslag

Forslag fra bestyrelsen:

Forslag 5.1:

§6 begrænsning 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."

Forslaget var en bekræftelse fra sidste års generalforsamling hvor forslaget blev vedtaget men der ikke var nok andelshavere repræsenteret jf. vedtægterne. Forslaget kunne nu vedtages endeligt med 2/3 flertal af de fremmødte.

**Forslaget blev herefter sat til afstemning. 2 stemte imod, mens 3 undlod at stemme.
61 stemte for, hvorfor vedtægtsændringen blev endeligt vedtaget.**

Forslag fra medlemmer:

Forslag 5.2 om tilføjelse til vedtægternes § 11 – nyt stk. 4 stillet af Johannes Flintholm, andel 1

"Det er tilladt at udleje ens lejlighed uden bestyrelsens tilladelse såfremt man er bortrejst i korte perioder. Det er maksimalt tilladt at udleje enten et værelse eller hele lejligheden 30 dage om året. Den maksimale leje er 1.000 kr. pr. dag."

Forslaget blev debatteret livligt, der var mange som gerne ville have mulighed for at leje sin lejlighed ud i korte perioder.

Der blev dog også udtrykt nervøsitet over at der ville kunne færdes mange fremmede mennesker i ejendommen, samt at de mange udlejninger ville medføre støjgener da lejlighederne er små og ejendommen lydt.

Der var generelt tryghed omkring større og kendte udlejningsportaler, som f.eks. Airbnb, men der var bekymring for udlejning via opslag f.eks. på Facebook

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/>

Der blev gjort opmærksom på at andelshaver kan gøres ansvarlig for lejernes opførsel, og at bestyrelsen ikke vil stille sig til rådighed for udredning af problemer med lejerne.

Forslaget blev herefter sat til afstemning. 24 stemte ja, 31 stemte nej mens 11 undlod at stemme. Forslaget blev derfor forkastet da der ikke kunne opnås 2/3 flertal for forslaget.

Forslag 5.3 om ændring af vedtægternes § 9 stillet af Johannes Høher-Larsen, andel 50
Ændring af §9 fra:

"Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, herunder toiletter, udskiftning af udvendige døre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som f. eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde"

Til

"§ 9. Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger undtaget toiletter, samt udskiftning af udvendige døre. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som f. eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde"

Forslaget blev debatteret, herunder hvor stort problemet egentlig er og hvor stor foreningens årlige udgiften til vinduer i lejlighederne samt toiletter er.

Formuleringen af vedtægtsændringen blev tillige debatteret, da der blev konstateret uklarheder i teksten, herunder at vinduer er forsvundet helt fra teksten i § 9.
Dette kan give vanskeligheder med tolkningen af § 9 fremadrettet.

På denne baggrund valgte dirigenten at undlade at sætte forslaget til afstemning.

Forslag 5.4 om ændring af vedtægternes § 10, stk. 7 stillet af Federico Antonio Canu, andel 113
Ændring af § 10. Stk. 7. fra:
Sammenlægning af lejligheder kan ikke finde sted.

Til:

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

Forslaget, herunder de foreslåede retningslinier for sammenlægning, blev debatteret. Der var flere der udtrykte en positiv holdning til forslaget, herunder den foreslåede begrænsning på antal sammenlægninger pr. opgang, med henblik på at bevare diversiteten i beboersammensætningen.

Forslaget blev sat til afstemning. 30 stemte ja, 22 stemte nej mens 14 stemte blank. Forslaget blev derfor forkastet da der ikke kunne opnås 2/3 flertal for forslaget.

Ad 6. Valg til bestyrelsen

Formanden samt 2 bestyrelsesmedlemmer var på valg for 2 år.
Andel 64 Søren Laursen modtog genvalg som formand, men andel 99 Heidi Bonde Knudsen samt andel 10 Mette Marie Meyer modtog ikke genvalg.

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/>

Formand Søren Laursen blev genvalgt med akklamation.

Som nyt bestyrelsesmedlem opstillede andel 76 Thomas Julien Børnsen-Dumont og andel 90 Anne Katrine Bjørkholt Sørensen som begge blev valgt med akklamation.

Yderligere skulle 2 bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år.
Andel 18 Anders Høgh Andreassen, modtog ikke genvalg.
Andel 102 Christine Palmkvist Albrechtsen, modtog genvalg.

Som bestyrelsessuppleant opstillede andel 10 Anne Marie Meyer, som blev valgt med akklamation.
Christine Palmkvist Albrechtsen blev ligeledes valgt med akklamation.

Bestyrelsen består nu af:

Andel 64 – Søren Laursen	Formand – på valg i 2019
Andel 76 – Thomas Julien Børnsen-Dumont	Bestyrelsesmedlem – på valg i 2019
Andel 90 – Anne Katrine Bjørkholt Sørensen	Bestyrelsesmedlem – på valg i 2019
Andel 107 – Henrik Nielsen	Bestyrelsesmedlem – på valg i 2018
Andel 113 – Federico Antonio Canu	Bestyrelsesmedlem – på valg i 2018

Suppleanter:

Andel 102 – Christine Palmkvist Albrechtsen	På valg i 2018
Andel 10 – Anne Marie Meyer	På valg i 2018

Ad 7 - Valg af administrator

Boligexperten Administration A/S blev valgt.

Ad 8 - Valg af revisor

TT Revision blev genvalgt.

Ad 9 - Valg af 2 kritiske revisorer for 1 år

Andel 57 – Hans Christian Schubell – genopstillede og blev valgt med akklamation.
Andel 135 – Jakob Theill – opstillede og blev valgt med akklamation.

2 revisorsuppleanter for 1 år.

Andel 33 – Verner Bendtsen – genopstillede og blev valgt med akklamation.
Andel 69 – Sara Marie Larsen – genopstillede og blev valgt med akklamation.

Ad 10 – Eventuelt

Der er problemer med lydgener fra den elektromagnetiske lås i cykelkælderens.
Bestyrelsen er opmærksom på det og har aftalt med viceværterne at der skal monteres en dæmper.

En andelshaver oplyste at der var fugtigt på tørreloftet, og at det er svært at få tøjet til at tørre. Bestyrelsen oplyste, at der generelt er tørre loft- og kælderrum i ejendommen, så hvis man konstaterer fugt skal viceværterne kontaktes.

En andelshaver fremsatte ønske om at der i forbindelse med tagprojektet lægges informationer fra teknisk rådgiver på webben. Bestyrelsen oplyste at man lægger så meget som muligt op, men at man også skal påse at der ikke kommer for meget information ud, hvis man efterfølgende skal have et tagprojekt i udbud hos entreprenører.

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

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.”

Federico Antonio Canu

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Valkyrien

Serienummer: PID:9208-2002-2-564159176339

IP: 128.76.246.109

2017-12-12 15:52:05Z

NEM ID 

Anne Katrine Bjørkholt Sørensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Valkyrien

Serienummer: PID:9208-2002-2-640289678712

IP: 128.0.73.8

2017-12-13 09:47:50Z

NEM ID 

Søren Laursen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Valkyrien

Serienummer: PID:9208-2002-2-077660293502

IP: 80.199.63.106

2017-12-14 16:38:24Z

NEM ID 

Thomas Julien Børnsen-Dumont

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Valkyrien

Serienummer: PID:9208-2002-2-280695478899

IP: 62.199.44.88

2017-12-15 17:08:33Z

NEM ID 

Henrik Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Valkyrien

Serienummer: PID:9208-2002-2-846740777863

IP: 77.215.52.42

2017-12-17 20:45:58Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NC274-7T3QB-KVP4A-25VOK-XE026-4IKME

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>**