

# 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)  
<http://www.ab-valkyrien.dk/>

---

## REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING

I A/B Valkyrien

tirsdag den 26. oktober 2021

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.
  - 3.1 Forslag - Benyttelse af valuarvurdering for 2020 til fastsættelse af andelsværdier.
  - 3.2 Forslag - Benyttelse af valuarvurdering for 2020 til fastsættelse af andelsværdier.
- Punkt 4. Forelæggelse af budget til godkendelse
- Punkt 5. Indkomne forslag
  - 5.1 Forslag fra andel 96 – Ændring af husorden – Besøg af hund
  - 5.2.1 Forslag fra bestyrelsen - Flere punkter til husorden
  - 5.2.2 Forslag fra bestyrelsen – Ændring af husorden – Indførelse af udgifter pålægges andelshaver efter manglende overholdelse af husorden/vedtægter.
  - 5.2.3 Forslag fra bestyrelsen – Ændring af husorden - Lukker muligheden for tolkning angående hunde.
- 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 formand Søren Laursen (Andel 64) bød velkommen. Præsenterede bestyrelsesmedlemmerne Jannik Nielsen (Andel 61) og Frederikke Tom-Petersen (Andel 108). Henrik Nielsen (Andel 107) var forhindret i at deltage i generalforsamlingen. Foreningens viceværter havde i år ikke mulighed for at deltage i generalforsamlingen.

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 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 37 andelshavere repræsenteret, samt 24 andelshavere som deltog ved brevafstemning. I alt var således 61 ud af 143 mulige andelshavere repræsenteret.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var beslutningsdygtig på alle punkter på dagsordenen.

### Ad 2 - Bestyrelsens beretning

Søren Laursen informerede om, at bestyrelsens beretning var omdelt med indkaldelsen.

**Beretningen blev taget til efterretning.**

# 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)  
<http://www.ab-valkyrien.dk/>

---

**Ad 3 - Forelæggelse og godkendelse af revideret regnskab samt fastsættelse af andelsværdier**  
Preben Løth gennemgik årsrapporten 2020/2021 som viste et overskud på driften på kr. 398.072 inden ordinære afdrag på prioritetsgælden og efter afdrag af gæld og afskrivninger et underskud på kr. 415.152.

**Årsrapporten blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.**

Historisk er skiftet mellem den offentlig ejendomsværdi og valuarvurderingen ved beregning af andelsværdi i ejendommen, men efter gennemført renoveringsprojekt benyttes en Valuar til vurdering af ejendommens markedsværdi som udlejningsejendom.

Som følge af Blackstone lovgivningen vedtaget 1. juli 2020 har alle foreninger ret til at fastlåse deres valuarvurdering på 2020 niveau i 10 år, for at dæmme op for at undgå at andelsboligforeninger bliver ramt af lovindgrebet, der ville kunne medføre store fald i valuarvurderingerne.

Såfremt man vælger at benytte en nyere valuarrapport bortfalder muligheden for fastfrysning.

Man kan hvert år på ordinær generalforsamling tage emnet op, og tage stilling til om valuarvurderingen fortsat skal fastfryses, eller om man ønsker at benytte værdien i en ny valuarvurdering.

**3.1 Forslag – Benyttelse af valuarvurdering for 2020 til fastsættelse af andelsværdier.**

Den samlede andelskroneværdi er steget fra 159.139.261 kr. til 166.264.362 kr. ved beregning på baggrund af valuarrapport for 2020.

For forslag om benyttelse af valuarvurdering fra 2020 stemte 35 for, 18 imod og 4 undlod at stemme.

**3.2 Forslag – Benyttelse af valuarvurdering for 2021 til fastsættelse af andelsværdier.**

Da forslag 3.1 blev vedtaget, bortfaldt forslag 3.2

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.

**Ad 4 - Forelæggelse af budget til godkendelse**

Søren Laursen fremlagde budgettet og oplyste at bestyrelsen foreslog en fastholdelse af den nuværende boligafgift.

**Budgettet blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget**

**Ad 5 – Indkomne forslag**

**5.1.1 - Forslag fra andel 96 – Tilføjelse til husorden – Besøg af hund i A/B Valkyrien**

Der stilles forslag om tilføjelse til husorden: *Lejlighedsvis besøg af gæster med hund er tilladt.*

Forslaget blev debatteret og det blev oplyst at det vil være meget svært at håndhæve reglen, når betingelserne for hundebesøg ikke var mere specificeret.  
Flere mente dog stadig at det var ærgerligt at man ikke kan have besøg af en hund i sin lejlighed.

**Forslaget blev sat til afstemning og forkastet da 18 stemte for, 34 imod og 10 undlod at stemme.**

**5.2 Forslag fra bestyrelsen**

# 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)  
<http://www.ab-valkyrien.dk/>

---

## 5.2.1 – Ændring af husorden – Flere punkter i husorden ajourføres

### Fra afsnittet "Gården":

#### I punktet Grill rettes fra:

Grill – Vi har en stor fællesgrill, som vi opfordrer alle andelshavere til at benytte flittigt. Egen grill må kun benyttes i grillarealet, men må ikke efterlades i gården efter brug. Engangsgrill må kun benyttes, hvis den stilles på fællesgrillens riste eller bund. Det er vigtigt, at der ryddes ordentlig op efter al benyttelse af grill og borde. Dvs. du skal smide din engangsgrill ud, når den er KOLD.

Til:

Grill – Vi har en stor fællesgrill, som vi opfordrer alle andelshavere til at benytte flittigt. Egen grill må benyttes, men må ikke efterlades i gården efter brug. Engangsgrill må ikke benyttes i gården.

#### I punktet Barnevogs- og motorcykelskure rettes fra:

Barnevogs- og motorcykelskure – Efter aftale med viceværten kan der udleveres nøgle til disse skure. Der må ikke henstilles andre effekter end barne-/klapvogne, motorcykler og knallerter/scootere i skurene.

Til:

Barnevognsskur og motor- ladcykelskur – Efter aftale med foreningen kan der gives adgang til disse skure. Der må ikke henstilles andre effekter end barne-/klapvogne samt motorcykler, ladcykler og knallerter/scootere i skurene. Som andelshaver har man ikke krav på at få tildelt en plads. Der kan laves aftale om opbevaring af andre køretøjer/hjælpemidler efter aftale med foreningen.

#### Slutningen rettes fra:

Vi opfordrer alle foreningens børn til at lege i og benytte gården. Dog er boldspil, skateboarding og rulleskøjtning ikke tilladt. Efter leg skal legetøj lægges tilbage på plads i legeskuret.

Til:

Vi opfordrer alle foreningens børn til at lege i og benytte gården. Dog er boldspil ikke tilladt. Efter leg skal legetøj lægges tilbage på plads i legeskuret.

### Fra afsnittet "Rart at vide":

#### Under punktet bestyrelse rettes fra:

[FØRSTE DEL AF PUNKTET] "Det åbne bestyrelsesmøde holdes på kontoret i porten den sidste tirsdag i hver måned fra kl. 18-19, medmindre der er opslag fra bestyrelsen. På de åbne møder er alle andelshavere velkomne til at møde op og stille spørgsmål eller forslag. Der findes kontaktoplysninger til bestyrelsen på opslag i trappeopgangene og ved affaldsskuret."

Til:

[FØRSTE DEL AF PUNKTET] "Der findes kontaktoplysninger til bestyrelsen på opslag i trappeopgangene og ved affaldsskuret. Ønsker man at mødes med bestyrelsen, aftales der et tidspunkt der passer alle parter. Mødet foregår som udgangspunkt på foreningskontoret i vores bygning."

#### I punktet Vicevært Rettes fra:

Vicevært – Foreningen har to fastboende viceværter som håndterer de fleste forefaldende opgaver i foreningen. [RESTEN AF PUNKTET]

Til:

## 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)  
<http://www.ab-valkyrien.dk/>

---

Vicevært – Foreningen har vicevært(er) som håndterer de fleste forefaldende opgaver i foreningen.  
[RESTEN AF PUNKTET]

I punktet Nøgler til fællesdøre rettes fra:

Nøgler til fællesdøre – Hver andelshaver får udleveret tre systemnøgler. Der kan bestilles ekstra nøgler hos bestyrelsen for kr. 300. Vi må understrege at bortkomne nøgler koster kr. 500 per styk (marts 2016).

Til:

Nøgler til fællesdøre – Som ny andelshaver får man udleveret tre nøglebrikker. Der kan bestilles ekstra brikker hos foreningen for en stk. pris på kr. 150. Bortkomne brikker koster kr. 300 per styk. Hvis brikken først meldes bortkommet ved overdragelse af brik til ny andelshaver kr. 500 (Oktober 2021).

**Forslagene blev sat til afstemning under et og vedtaget da 58 stemte for, 1 imod og 2 undlod at stemme.**

### **5.2.2 – Ændring af husorden – Indførelse af udgifter kan pålægges andelshaver, efter varsel om manglende overholdelse af husorden/vedtægter**

Fra afsnittet Fællesarealer første punkt, der starter med:

Vores fællesarealer omfatter gården, ...

Og slutter med: Hoveddørene og porten i foreningen skal holdes lukket og låst for at forhindre uvedkommende besøg.

Tilføjes til slut:

Henstillede genstande på fællesarealer vil blive fjernet for andelshavers regning, efter gentagende advarsler.

Slutningen af første punkt bliver derved:

Hoveddørene og porten i foreningen skal holdes lukket og låst for at forhindre uvedkommende besøg.

Henstillede genstande på fællesarealer vil blive fjernet for andelshavers regning, efter gentagende advarsler.

Forslaget blev debatteret, herunder at oplag/opbevaring på trappe og under trappe er ulovligt, pga. øget brandrisiko samt vanskelighed ved at passere i tilfælde af brand. Både for andelshavere der skal ud, samt for brandvæsenet der skal ind.

Der har tidligere år været skrevet ud om forbud omkring oplag på trappen, jf. foreningens husorden, men dette har desværre ikke haft den store effekt.

For at foreningen kan undgå politianmeldelse og bøder, har bestyrelsen besluttet at der skal følges tæt op på at alle andelshavere overholder reglerne. Der vil derfor være øget fokus fra viceværternes side, og om nødvendigt vil der blive opkrævet ekstraudgifter, hvis foreningen skal fjerne de ulovlige genstande fra trapperne.

Der vil dog ikke blive fjernet genstande i første omgang – viceværterne vil banke på/lægge en seddel hvis de ser oplag på trappen, og herefter vil der komme endnu en gennemgang.

Hvis andelshaver ikke flytter sine ejendele herefter, vil disse blive fjernet og ekstraudgiften opkrævet hos andelshaver.

**Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget da 55 stemte for, 3 imod og 3 undlod at stemme.**

### **5.2.3 – Ændring af husorden – lukker muligheden for tolkning ang. hunde.**

---

vicevært : +45 2152 5004  
email: [vicevaert@ab-valkyrien.dk](mailto:vicevaert@ab-valkyrien.dk)  
email: [info@ab-valkyrien.dk](mailto:info@ab-valkyrien.dk)  
<http://www.ab-valkyrien.dk/>

# 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)  
<http://www.ab-valkyrien.dk/>

---

Fra afsnittet "Din Andel":

I punktet Husdyr rettes fra:

Husdyr – Det er ikke tilladt at passe eller holde hund i ejendommen. [RESTEN AF PUNKTET]

Til:

Husdyr – Det er ikke tilladt, hverken midlertidigt eller permanent, for hunde, at opholde sig i A/B Valkyrien. Hverken i egen andel eller på fællesarealerne. For undtagelser til dette - se vedtægterne. [RESTEN AF PUNKTET]

**Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget da 34 stemte for, 9 imod og 18 undlod at stemme.**

## Ad 6. Valg til bestyrelsen

Der skulle vælges en formand samt 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år, og yderligere skulle 2 bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år.

Andel 64 Søren Laursen genopstillede som formand og blev valgt med akklamation.

Andel 108 Frederik Tom-Petersen genopstillede som bestyrelsesmedlem og andel 63 Tobias Hessner opstillede som nyt bestyrelsesmedlem. Begge blev valgt med akklamation.

Som bestyrelsessuppleant opstillede andel 52 Patrick Holse og andel 122 Josephine Damgaard – begge blev valgt med akklamation.

### Bestyrelsen består nu af:

Andel 64	Søren Laursen	Formand	– på valg i 2023
Andel 108	Frederik Tom-Petersen	Bestyrelsesmedlem	– på valg i 2023
Andel 107	Henrik Nielsen	Bestyrelsesmedlem	– på valg i 2022
Andel 61	Jannik Winberg Nielsen	Bestyrelsesmedlem	– på valg i 2022
Andel 63	Tobias Hessner	Bestyrelsesmedlem	– på valg i 2023
Andel 52	Patrick Kjær Holse	Suppleant	– på valg i 2022
Andel 122	Josephine Damgaard	Suppleant	– på valg i 2022

## 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.  
Andel 33 – Verner Bendtsen – genopstillede og blev valgt med akklamation.

## 2 revisorsuppleanter for 1 år

---

vicevært : +45 2152 5004  
email: [vicevaert@ab-valkyrien.dk](mailto:vicevaert@ab-valkyrien.dk)  
email: [info@ab-valkyrien.dk](mailto:info@ab-valkyrien.dk)  
<http://www.ab-valkyrien.dk/>

## 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)  
<http://www.ab-valkyrien.dk/>

---

Andel 102 – Christine Albrechtsen – opstillede og blev valgt med akklamation.  
Ingen opstillede til den sidste post som revisorsuppleant.

### Ad 10 – Eventuelt

Følgende emner blev berørt under punktet:

Der var ønske om at få hovedrengjort de fælles døre, samt vindueskarme på bagtrapper.  
Endvidere blev det efterlyst at gulvet på tørreloftet støvsuges oftere, og vaskes ned en gang årligt.  
Bestyrelsen opfordrede til at man med det samme henvender sig, hvis man har spørgsmål til rengøring på ejendom, og frekvens. Kontakt gerne viceværterne pr. mail [vicevaert@ab-valkyrien.dk](mailto:vicevaert@ab-valkyrien.dk) c.c. [info@ab-valkyrien.dk](mailto:info@ab-valkyrien.dk) i stedet for at vente til generalforsamlingen, så der kan blive taget hånd om evt. problemer

Der var forslag om renoveringsprojekt omkring isolering af alle lejlighedsdøre, men bestyrelsen anbefalede i stedet at man selv sætter isoleringslister op på egen dør, der hvor man oplever problemerne.

Bestyrelsen oplyste at hvis man har fået nøglebrik til barnevognsrum eller hobbyrum, vil man få en reminder såfremt det konstateres at brikken ikke har været benyttet i 2 år, for at afklare om der stadig er et behov for adgang, eller om andre evt. kan få glæde af rummene. Man får først adgang til barnevognsrum eller hobbyrum når man har afleveret sine gamle systemnøgler.

Der var forslag om automatisk dørpumpe til porten, og bestyrelsen oplyste at man havde undersøgt sagen, men var blevet frarådet at gå videre med det, da systemet er meget følsomt.

Da nogle stuelejligheder er påvirket af rygning i gården op mod deres vinduer, det blev debateret om der skulle etableres rygeområde i midten af gården i stedet. Bestyrelsen opfordrede andelshaver til at tage kontakt til dem der ryger foran ens vinduer.

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

## Søren Laursen

Som Bestyrelsesformand  
På vegne af Andelsboligforeningen Valkyrien (459) NEM ID  
PID: 9208-2002-2-077660293502  
Tidspunkt for underskrift: 27-01-2022 kl.: 13:55:51  
Underskrevet med NemID

## Jannik Vinberg Hessner

Som Bestyrelsesmedlem  
På vegne af Andelsboligforeningen Valkyrien (459) NEM ID  
PID: 9208-2002-2-468766309531  
Tidspunkt for underskrift: 27-01-2022 kl.: 13:50:41  
Underskrevet med NemID

## Preben Løth Christensen

Som Dirigent  
RID: 12298094 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 27-01-2022 kl.: 14:48:02  
Underskrevet med NemID

## Tobias Hessner

Som Bestyrelsesmedlem  
PID: 9208-2002-2-364507958270 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 30-01-2022 kl.: 21:14:06  
Underskrevet med NemID

## Henrik Nielsen

Som Bestyrelsesmedlem  
På vegne af Andelsboligforeningen Valkyrien (459) NEM ID  
PID: 9208-2002-2-846740777863  
Tidspunkt for underskrift: 28-01-2022 kl.: 12:11:01  
Underskrevet med NemID