

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/>

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I A/B Valkyrien tirsdag den 25. oktober 2022

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 2022 til fastsættelse af andelsværdier.
- Punkt 4. Forelæggelse af budget til godkendelse
- Punkt 5. Indkomne forslag
 - 5.1 Ingen indkomne forslag
 - 5.2 Forslag fra bestyrelsen.
 - 5.2.1 Ændring af vedtægternes §9
 - 5.2.2 Reline/foring af WC faldstammer i foreningen.
 - 5.2.3 Vicevært lejlighed sælges som andel
 - 5.2.4 Fælles udvendig vaskning af vinduer i foreningen
- 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 bød velkommen.

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 28 andelshavere repræsenteret, samt 41 andelshavere som deltog ved brevafstemning. I alt var således 69 ud af 143 mulige andelshavere repræsenteret.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var beslutningsdygtig på alle punkter på dagsordenen, dog undtaget vedtægtsændringen.

En vedtægtsændring kan ikke vedtages med simpelt flertal, men kræver at mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og at 2/3 stemmer for forslaget.

Er der mindre end 2/3 til stede, men stemmer 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages endeligt med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende medlemmer.

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
email: 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 2021/2022 som viste et overskud på driften på kr. 1.447.603 inden ordinære afdrag på prioritetsgælden og efter afdrag af gæld og afskrivninger et overskud på kr. 623.297

Årsrapporten blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

Historisk er der benyttet offentlig ejendomsværdi ved beregning af andelsværdi i ejendommen, men efter gennemført renoveringsprojekt benyttes en Valuar til vurdering af ejendommens markedsværdi. 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. 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 frisk valuarvurdering.

Der var på generalforsamlingen stemning for at forslaget om benyttelse af ny valuarvurdering skulle tages op hvert 2. år.

3.1 Forslag – Benyttelse af valuarvurdering fra 2020 til fastsættelse af andelsværdier.

Den samlede andelskroneværdi er steget fra 166.264.362 kr. til 168.866.550 kr. ved beregning på baggrund af valuarrapport for 2020.

For forslag om benyttelse af valuarvurdering fra 2020 stemte 48 for, 16 imod og 5 undlod at stemme.

3.2 Forslag – Benyttelse af valuarvurdering for 2022 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 vedtaget med 56 stemmer for og 13 der undlod at stemme.

Ad 5 – Indkomne forslag

5.1 Ingen indkomne forslag.

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/>

5.2 Forslag fra bestyrelsen

5.2.1 Ændring af vedtægternes § 9

Bestyrelsen stiller forslag om at foreningens vedligeholdelsespligt i forhold til toiletter fjernes og lægges over på andelshaver i stedet.

Dette skyldes dels at der ikke længere er fælles vandregnskabet, men i stedet individuelle målere der måler vandforbruget, og dels at foreningen kun betaler for vedligehold/udskiftning af standardtoiletter.

Mange andelshavere ønsker særlige modeller, og foreningen kan derfor ikke påtage sig at overtage ansvaret for vedligehold/udskiftning.

Nuværende:

§ 9.

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.

Ændres til:

§ 9.

Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, 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.

Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget foreløbigt, da 61 stemte for, 5 imod og 3 undlod at stemme.

Da der ikke var 2/3 medlemmer til stede, skal der dog indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages endeligt, med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende medlemmer.

5.2.2 Reline/foring af WC faldstamme i foreningen.

Faldstammerne er de oprindelige, fra da ejendommen blev bygget. I stedet for at skulle udskifte faldstammerne helt, har foreningen mulighed for at reline/fore faldstammerne. Foringen fungerer som en sok inde i faldstammen, og forstærker den og forlænger dermed dens levetid.

Levetiden før eventuel vedtagelse forventes at være gennemsnitlig 5 år, før det kan blive nødvendig med fuldkommen udskiftning.

En relining/foring koster 1/3 af en fuld udskiftning, og har en garanti på 10 år, og en forventet levetid på 50 år. Selve udskiftningen vil ikke påvirke andelshavere lige så meget, som hvad en eventuel udskiftning vil gøre. Arbejdet vil tage 3 måneder, og som udgangspunkt en uge pr. opgang, hvor man skal give adgang 2-3 dage pr. andel.

I det omfang det er nødvendigt, vil der blive opstillet toiletter/bad i gården.

Projektet vil koste 4.000.000 kr. som finansieres via opsparede midler, samt salg af vicevært lejligheden som andel.

Ved vedtagelse vil bestyrelsen samt foreningens administrator finde den mest fordelagtige finansiering af restbeløbet, dog vil boligafgiften som udgangspunkt ikke blive forhøjet.

Forslag om relining/foring af wc faldstammer, samt optagelse af lån hos pengeinstitut/realkreditinstitut op til 4.000.000 kr. blev sat til afstemning og vedtaget, da 66 stemte for og 3 imod.

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/>

5.2.3 Vicevært lejlighed sælges som andel

Foreningen har siden etablering haft viceværten boende i Slangerupgade 18, og det har været en god løsning for viceværten og for foreningen.

I forbindelse med genbesættelse af viceværtstillingen i 2022, har bestyrelsen dog oplevet at lejligheden har været en hæmsko, da ingen har ønsket at flytte bopæl for at få jobbet, der ikke er normeret til en fuldtidsstilling.

Derfor foreslår bestyrelsen at lejligheden konverteres til andel, og sælges igennem venteliste til den beregnede pris, som en tilsvarende andel har i foreningen.

Dette vil føre til at andelen vil fungere som en almindelig andel fremadrettet og foreningens antal af andele øges med 1.

Bestyrelsen gjorde særskilt opmærksom på, at den eksterne venteliste er fyldt op, og der ikke optages nye på den eksterne venteliste.

Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget da 68 stemte for og 1 undlod at stemme.

5.2.4 Fælles udvendig vaskning af vinduer i foreningen

Da foreningen har skiftet rengøringselskab, er der blevet mulighed for at tilkøbe udvendig vask af vinduerne i foreningen. Det er ikke polering eller pudsning men blot en vask der foregår udefra, og man behøver heller ikke at være hjemme. Dog skal man være opmærksom på at vinduerne skal være lukkede.

Det er stillet forslag om at der bliver vasket vinduer 2 gange årligt med en udgift på samlet 60.000 kr. Hvis ikke forslaget vedtages vil kun vinduer på fællesarealet blive vasket.

Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget da 59 stemte for, 8 imod og 2 undlod at stemme.

Ad 6. Valg til bestyrelsen

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

Andel 61 Jannik Nielsen og andel 107 Henrik Nielsen genopstillede begge som bestyrelsesmedlemmer og blev valgt med akklamation.

Andel 136 Elsebeth Lindegaard og andel 71 Annette Klaaborg opstillede som bestyrelsessuppleanter og blev nyvalgt 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 2024
Andel 61	Jannik Winberg Nielsen	Bestyrelsesmedlem	– på valg i 2024
Andel 63	Tobias Hessner	Bestyrelsesmedlem	– på valg i 2023

Andel 136	Elsebeth Lindegaard	Suppleant	– på valg i 2023
Andel 71	Annette Klaaborg	Suppleant	– på valg i 2023

Ad 7 - Valg af administrator

Boligexperten Administration A/S blev genvalgt med akklamation.

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 8 - Valg af revisor

TT Revision blev genvalgt.

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

Andel 102 – Christine Albrechtsen – genopstillede og blev valgt med akklamation.

Ingen opstillede til den sidste post som revisorsuppleant.

Ad 10 – Eventuelt

Følgende emner blev berørt under punktet:

- Er det mulig at få noteret i et nyhedsbrev, at legetøj i gården skal ryddes op/sættes ind til siden, så man ikke falder over det i mørke?
- Er det muligt at få oplyst rengøringsfrekvensen på loftet, så man kan fjerne sit tørretøj, inden der bliver gjort rent?
- Nogle andelshavere oplever lyde fra radiatorerne. Bestyrelsen er ved at få kigget på at få reguleret varmesystemet korrekt ind hvilket bør afhjælpe lydene.
- Er det muligt at få kontrolleret og skiftet slidte snore/kroge på tørreloftet?

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Søren Laursen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Søren Laursen
Bestyrelsesformand
På vegne af Andelsboligforeningen Valkyrien (459)
ID: aeaacc5e-f2ee-466c-9ab1-68a10b975bd6
Tidspunkt for underskrift: 01-12-2022 kl.: 17:41:23
Underskrevet med MitID



Preben Løth

Navnet returneret af dansk MitID var:
Preben Løth Christensen
Dirigent
ID: eeac08f1-18d2-4873-b0ee-c0bae841bcb2
Tidspunkt for underskrift: 02-12-2022 kl.: 10:04:15
Underskrevet med MitID



Henrik Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henrik Nielsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af Andelsboligforeningen Valkyrien (459)
ID: 02034bcd-c0df-4fb4-93ed-8af474482653
Tidspunkt for underskrift: 01-12-2022 kl.: 16:38:44
Underskrevet med MitID



Preben Løth

Navnet returneret af dansk MitID var:
Preben Løth Christensen
ID: eeac08f1-18d2-4873-b0ee-c0bae841bcb2
Tidspunkt for underskrift: 02-12-2022 kl.: 10:17:49
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: e30356NQUXS248625383

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.