

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 22. oktober 2024

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
 - 4.1 Godkendelse af budgettet.
 - 4.2 Godkendelse af boligafgift stigning på 10% pr. 1. januar 2025.

Punkt 5. Indkomne forslag

Fra bestyrelsen:

- 5.1 Vedtægtsændring af §10 – Forandringer - Hele paragraffen ændres pga. højesteretsdom.
- 5.2 Vedtægtsændring af §12 stk. 2. – Husorden. Certificeret servicehunde tillades i foreningen.
- 5.3 Vedtægtsændring af §9 tilføjelse af stk. 4. – Vedligeholdelse. Andelshaver betaler selvrisiko ved skader på bygningen.

Ingen indkomne forslag fra andelshavere.

- 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 20 andelshavere repræsenteret, samt 30 andelshavere som deltog ved brevafstemning.
I alt var således 50 ud af 144 mulige andelshavere repræsenteret.

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

En vedtægtsændring kan ikke vedtages med simpelt flertal, men kræver at mindst 2/3 af medlemmerne er tilstede 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 forslagene sættes til afstemning på ny generalforsamling.

På denne generalforsamling kan forslagene vedtages endeligt med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende medlemmer.

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 2 - Bestyrelsens beretning

Søren Laursen informerede om, at bestyrelsens beretning var omdelt med indkaldelsen. Beretningen er yderligere vedhæftet nærværende referat.

Der var spørgsmål om hvorfor der stadig var den løn til viceværterne, når flere af opgaverne blev foretaget af eksterne firmaer. Det er der, fordi der sker en løbende overdragelse af opgaver, dvs. med tiden vil udgiften til vicevært løn falde. Der er ansat en ekstra vicevært, men de deles om opgaverne, så lønudgiften bør ikke stige.

Beretningen blev taget til godkendt.

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

Preben Løth gennemgik årsrapporten 2023/20224 som viste et underskud på driften på kr. 1.939.305 efter afdrag af gæld og afskrivninger.

Underskuddet var dog forventet, grundet planlagte vedligeholdelsesprojekter på ejendommen, herunder renovering af faldstammer og udskiftning af branddøre. Underskuddet dækkes af foreningens opsparede midler.

Preben Løth fremhævede i årsrapporten, at ejendommen har sikret sig meget fordelagtige fastforrentede realkreditlån med pålydende rente på 1,0 og 1,5%.

Til sammenligning er pålydende rente 4% på tilsvarende lån i dag.

Herefter blev nøgletal samt lovpligtigt bilag 4 fremlagt.

Årsrapporten blev sat til afstemning og blev vedtaget med 49 stemmer for, og 1 blank stemme.

Historisk er der benyttet offentlig ejendomsværdi ved beregning af andelsværdi i ejendommen, men efter gennemført renoveringsprojekt benyttes nu en Valuar til vurdering af ejendommens markedsværdi. Som følge af Blackstone lovgivningen vedtaget 1. juli 2020 har alle foreninger ret til at fastfryse deres valuarvurdering på 2020-niveau i 10 år, for at dæmme op for at andelsboligforeninger bliver ramt af lovindgrebet.

Såfremt foreningen måtte vælge at benytte en nyere valuarrapport, bortfalder denne mulighed for fastfrysning dog.

Foreningen har tidligere valgt at fastfryse valuarrapporten fra 2020, og andelsværdien blev foreslået fastholdt på samme niveau som pr. 30. juni 2023.

Den samlede andelskroneværdi for ejendommen, på kr. 176.002.545 blev sat til afstemning, og blev vedtaget med 49 stemmer for og 1 blank stemme.

Oversigten over andelsværdi pr. lejlighed, der vil være gældende indtil næste års ordinære generalforsamling, findes på side 26 i regnskabet.

Ad 4 - Forelæggelse af budget til godkendelse

4.1 Godkendelse af budgettet.

Preben Løth fremlagde budgettet, der viste et underskud pga. planlagte vedligeholdelsesarbejder.

Underskuddet dækkes delvis af foreningens opsparede midler, men det er nu blevet nødvendigt at fremsætte forslag om stigning i boligafgift, for at sikre likviditeten i foreningen fremadrettet.

Budget 2024/2025 blev sat til afstemning og vedtaget med 49 stemmer for og 1 imod.

4.2 Godkendelse af boligafgift stigning på 10% pr. 1. januar 2025.

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/>

Forslag om stigning i boligafgift på 10% blev drøftet.
Alle ejendommens udgifter er løbende steget, uden at boligafgiften er blevet reguleret.
Særligt ejendomsskat og renovation stiger hvert år.

For en gennemsnitlig 2-værelses andel i foreningen, svarer en 10% stigning til 234 kr. pr. md.

Stigning i boligafgift på 10% pr. 1. januar 2025 blev sat til afstemning, og blev vedtaget med 47 stemmer for 3 imod.

Ad 5 – Indkomne forslag

Fra bestyrelsen:

5.1 Vedtægtsændring af §10 – Forandringer. Hele paragraffen ændres pga. højesteretsdom.

Forslaget er fremsat, for at tydeliggøre, at ansvaret for alle renoveringsarbejder bestilt af andelshaver overføres til denne.

Dette giver mere sikkerhed for kvaliteten af arbejder, udført i lejlighederne.

Forslaget blev sat til afstemning og foreløbigt vedtaget med 46 stemmer for, og 4 blanke stemmer.

5.2 Vedtægtsændring af §12 stk 2. – Husorden. Certificeret servicehund tillades i foreningen.

Forslaget ligestiller certificerede servicehund med førerhund, som i forvejen tillades i ejendommen.

Forslaget blev sat til afstemning og foreløbigt vedtaget med 48 stemmer for, og 2 blanke stemmer.

5.3 Vedtægtsændring af §9 tilføjelse af stk. 4. – Vedligeholdelse. Andelshaver betaler selvrisko ved skader på bygningen.

Forslaget er en specificering af ordlyden i vedtægternes §9 for at tydeliggøre ansvaret, og er i forvejen praksis i foreningen.

Forslaget blev sat til afstemning og foreløbigt vedtaget med 48 stemmer for, 2 blanke stemmer.

For alle forslagene gælder det dog, at de kun er foreløbigt vedtaget.

Da der ikke var 2/3 medlemmer til stede på generalforsamlingen, skal forslaget fremsættes på endnu en generalforsamling.

Her vil forslaget kunne vedtages endeligt, med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende medlemmer.

De specificerede forslag om ændring af ovenstående paragraffer er vedhæftet nærværende referat

Ingen indkomne forslag fra andelshavere.

Ad 6. Valg til bestyrelsen

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

Andel 61 Jannik Winberg Nielsen var fraflyttet ejendommen, og dermed udtrådt af bestyrelsen.

Andel 107 Henrik Nielsen genopstillede som bestyrelsesmedlem og 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/>

Andel 136 Elsebeth Lindegaard genopstillede som bestyrelsessuppleant og blev valgt med akklamation.

Andel 3 Andreas Christian Pauck opstillede som suppleant, og blev valgt med akklamation.

Bestyrelsen består nu af:

Andel 64	Søren Laursen	Formand	– på valg i 2025
Andel 2	Marianne Hahn Hansen	Bestyrelsesmedlem	– på valg i 2025
Andel 107	Henrik Nielsen	Bestyrelsesmedlem	– på valg i 2026
Andel 63	Tobias Hessner	Bestyrelsesmedlem	– på valg i 2025
Andel 136	Elsebeth Lindegaard	Suppleant	– på valg i 2025
Andel 3	Andreas Christian Pauck	Suppleant	– på valg i 2025

Ad 7 - Valg af administrator

Boligexperten Administration A/S blev genvalgt med akklamation.

Ad 8 - Valg af revisor

M2&Co (tidligere 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

Ingen opstillede til posterne som revisorsuppleant.

Ad 10 – Eventuelt

Følgende emner blev berørt under punktet:

- Nogle andelshavere oplevede at de nye gummilister på vinduerne ikke virker efter hensigten og er utætte. Såfremt dette opleves, skal andelshaver melde det ind til viceværten.
- Hobbyrummet er nu genåbnet.
- Tørretøj, barnevogne og andre private effekter skal fjernes fra gårdmiljøet senest kl. 22
- Såfremt der er behov for at få adgang til ejendele, som står i et kælderrum med hængelås, skal viceværten kontaktes for at få adgang.

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

Indkaldelse til ordinær generalforsamling

KORREKT TIDSPUNKT : TIRSDAG DEN 22. oktober 2024 KL. 17.30!

***** i Kingos Kirken – Bragesgade 35 - 2200 København N. *****

- Punkt 1. Valg af dirigent
- Punkt 2. Bestyrelsens beretning
(uddelt sammen med indkaldelsen)
- Punkt 3. Forelæggelse og godkendelse af revideret regnskab samt fastsættelse af andelsværdier.
(Den nyeste valuarvurdering for 2024, er på 2. mill. mere end den valuarvurderingen, der er brugt i regnskabet for 2023/2024)
(Andelsværdier og bilag 4 er uddelt sammen med indkaldelsen - det komplette regnskab kan findes på www.ab-valkyrien.dk ønsker du en udskrevet udgave af regnskabet skriv til info@ab-valkyrien.dk)
- Punkt 4. Forelæggelse af budget til godkendelse.
4.1 Godkendelse af budgettet (Uddelt sammen med indkaldelsen).
4.2 Godkendelse boligafgift stigning på 10% pr. 1. januar 2025.
(Bemærk det er kun boligafgiften der stiger, en gennemsnit 2. værelset andel i vores forening er det 234 kr. pr. md.)
- Punkt 5. Indkomne forslag
Fra bestyrelsen:
5.1 Vedtægtsændring af §10 – Forandringer Hele paragraffen ændres pga. højesteretsdom.
5.2 Vedtægtsændring af §12 stk 2. – Husorden. Certificeret servicehunde tillades i foreningen.
5.3 Vedtægtsændring af §9 tilføjelse af stk. 4. – Vedligeholdelse. Andelshaver betaler selvrisko ved skader på bygningen.

Ingen indkommende forslag fra andelshavere.
- Punkt. 6. Valg til bestyrelsen:
Jvf. Vedtægterne §§27-29 skal bestyrelsen består af mindst 3 og maksimalt 5 bestyrelsesmedlemmer inklusive formanden.
(Følgende bestyrelsesmedlemmer er ikke på valg:
Andel 2 – Marianne Hahr - Andel 63 Tobias Hessen - Andel 64 Søren Laursen)
På generalforsamlingen skal der vælges:
2 bestyrelsesmedlem for 2 år:
a. Andel 107 – Henrik Nielsen – genopstiller.
b. Ubesat og ledig.
2 bestyrelsessuppleanter for 1 år
a. Andel 136 – Elsebeth Lindegaard – Genopstiller
b. Ubesat og ledig.
- Punkt. 7. Valg af administrator
Bestyrelsen foreslår valg af:
BOLIGEXPERTEN ADMINISTRATION A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V
- Punkt 8. Valg af revisor
Bestyrelsen foreslår genvalg af :
M2&Co (Tidligere TT Revision)
v/ Statsautoriseret revisor Torben Madsen
- Punkt 9. Valg af revisorer:
2 kritiske revisorer for 1 år
Andel 33 - Verner Bendtsen – Genopstiller som kritisk revisor.
Andel 57 – Hans Christian Schubell – Genopstiller som kritisk revisor.
2 revisorsuppleanter for 1 år
Ubesat og ledig.
- Punkt 10. Eventuelt

Andelshaverne kan stemme pr. fuldmagt eller brevstemme (benyt bagsiden) ifølge foreningens vedtægter hvis de ikke har mulighed for at møde op.

**BENYT ENTEN BREVSTEMME ELLER FULDMAGT
ORDINÆRE GENERALFORSAMLING DEN 22. OKTOBER 2024**

Andel	:
Navn:	:
Adresse:	:

GIVER FULDMAGT TIL:

Andel	:
Navn:	:
Adresse:	:

ELLER VÆLGER AT BREVSTEMME :

	Ja	Nej
Punkt 2 - Bestyrelsesberetning		
Punkt 3 - Regnskab		
Punkt 4.1 – Godkendelse af budget		
Punkt 4.2 – Godkendelse af stigning på 10% i boligafgift		
Punkt 5.1 – Vedtægtsændring af §10		
Punkt 5.2 – Vedtægtsændring af §12		
Punkt 5.3 – Vedtægtsændring af §9		
Punkt 6.1 Valg af bestyrelsesmedlem – Andel 107 Henrik Nielsen		
Punkt 6.3 Valg af suppleant – Andel 136 Elsebeth Lindegaard		
Punkt 7 – Valg af administrator - BOLIGEXPERTEN ADMINISTRATION A/S		
Punkt 8 – M2&Co - Revisor Torben Madsen		
Punkt 9.1 – Valg af kritisk revisor - Andel 33 - Verner Bentsen		
Punkt 9.2 – Valg af kritisk revisor - Andel 57 - Hans Christian Schubell		

Brevstemme skal afleveres i postkassen ved kontoret i porten senest den 22. oktober kl. 1500.

Ad. 5.1 Vedtægtsændring af §10 Forandringer

Den 25. august 2023 faldt der en uventet afgørelse fra Højesteret. Afgørelsen handler om en andelshavers ansvar for installationer udført i andelshaverens andelsbolig.

Den konkrete sag drejede sig om en andelshaver (A og B), der havde fået tilladelse fra bestyrelsen til at etablere et nyt badeværelse i deres andelsbolig. A og B indgik aftale med en hovedentreprenør om at udføre arbejderne, og hovedentreprenøren antog en elektriker som underentreprenør til at etablere el-gulvvarme. Ved arbejdernes afslutning forårsagede udstømmende vand fra et beskadiget rør skader hos underboen og på foreningens ejendom. Der var enighed om, at beskadigelsen af vandrøret var sket ved elektrikerens fastgørelse af gulvvarmekabel. Foreningen forsøgte at henholde sig til A og B for betaling for udbedring af skaderne. Men det afviste Højesteret. Højesteret mente ikke, at der var grundlag for at pålægge A og B erstatningsansvar efter en analogi af lejelovens bestemmelser om ansvar.

Afgørelsen er uhensigtsmæssig. Den har skabt usikkerhed om, hvorvidt en andelsboligforening kan henholde sig til den enkelte andelshaver for betaling for udbedring af skader, som den enkelte andelshaver er nærmest til at bære risikoen for. I stedet risikerer andelsboligforeningen at skulle gøre sine erstatningskrav gældende direkte mod den skadevoldende entreprenør og/eller underentreprenør, dvs. personer eller virksomheder, som andelsboligforeningen ikke selv har en- treret med. Alt imens skaderne skyldes installationer, som en andelshaver selv har fået udført i sin andelsbolig.

Hele §10 – Forandringer bliver erstattet af følgende:

Forandringer

§10.

Stk. 1. En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2-7. Forandringer skal altid udføres fagmæssigt korrekt og i overensstemmelse med kravene i de på udførelsestidspunktet gældende regler i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

Stk. 2. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 6 uger inden de iværksættes. Vurderer bestyrelsen;

- a. at en anmeldt forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt., eller
- b. at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, eller
- c. at stk. 3 ff. nedenfor ikke kan overholdes eller at bestyrelsens opstillede betingelser ikke kan opfyldes

kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget anmeldelse om forandringen. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det ved endelig dom eller forlig er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Stk. 3. En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller ændringer på fællesinstallationer eller bygningsdele, herunder hvis dette svækker ejendommens bærende konstruktioner, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse skriftligt har godkendt dette. Bestyrelsen kan nægte at give en sådan godkendelse, hvis bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller stride mod andre andelshaveres interesser.

Stk. 4. Bestyrelsen kan opstille rimelige betingelser for godkendelse af anmeldte forandringer, herunder at der tegnes entreprisforsikring eller stilles anden passende sikkerhed for foreningens krav mod andelshaveren og/eller til opfyl-

delse af et eventuelt erstatningsansvar, der opstår i forbindelse med eller efter forandringens udførelse, også i forholdet til andre andelshavere. Der skal altid anvendes autoriserede håndværkere med ansvarsforsikring til autorisationskrævede arbejde. Håndværkere kan kræves udpeget eller godkendt af bestyrelsen. Bestyrelsen kan endvidere kræve at skulle påse arbejdet undervejs med egen teknisk rådgiver, hvilket dog ikke fritager eller reducerer andelshaveren og dennes rådgivere og håndværkere for ansvar. Andelshaver skal afholde alle udgifter forbundet med andelshaverens udførelse af forandringer og holde foreningens skadesløs for de omkostninger, som foreningen måtte få som følge af andelshaverens forandring, herunder også evt. udgifter til fagkyndigt tilsyn på vegne af foreningen. Der må ikke udføres selv- eller medbyg, når det angår indretning eller renovering af badeværelser.

Stk. 5. Til installationer, der kræver udvidet/ændringer i brug af el, gas, vand eller lignende, kræves godkendelse fra bestyrelsen. Godkendelsen kan betinges af, at andelshaver betaler et beløb til dækning af de merudgifter for foreningen, som installationen medfører. Beløbet kan fastsættes som en løbende betaling eller et beløb til betaling af én gang.

Stk. 6. Ønskes forandringer udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringens gennemførelse af retablering ved andelshaverens fraflytning. Foretages retablering ikke, kan foreningens eventuelle udgifter til foretagelse heraf modregnes i overdragelsessummen.

Stk. 7. Andelshaver skal indhente bygningsmyndighedernes tilladelse, hvor en sådan tilladelse er påkrævet, og skal sende en kopi af byggetilladelse, bygningsattest samt alle tegninger og andet bilagsmateriale til bestyrelsen. Tilladelsen skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet igangsættes, og i øvrigt under forudsætning af bestyrelsens godkendelse iht. stk. 2.

Stk. 8. Andelshaver er altid ansvarlig for enhver skade relateret til forandringer, installationer og forbedringer i andelsboligen, som andelshaver selv har udført, ladet udføre (hoved- eller underentreprenører), eller som andelshaver har erhvervet i forbindelse med en overdragelse, uanset om andelshaver ved overdragelsen har været bekendt hermed. Dette gælder også for skader på ejendommen eller andre andelsboliger forårsaget af det her nævnte.

Stk. 9. Andelshaver er i øvrigt erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af andelshaver selv, dennes husstand eller andre, som andelshaver har givet adgang til ejendommen og lejligheden. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, ligesom andelshaveren tillige påtager sig hæftelsen for selvstændigt virkende tredjemand samt hændelige skader.

Stk. 10. Ved en andelshavers indretning af bolig, hvor der ikke tidligere har været bolig, herunder eksempelvis ved konvertering stue- og kælderlejligheder fra erhverv eller af tidligere loftsrum til beboelse, påhviler det andelshaveren selv at foretage alle sådanne fugt-, brand- og varmeisoleringsmæssige skridt, der måtte være nødvendige for at sikre den kommende bolig mod indtrængende fugt, brand og varmetab. Nødvendiggør dette udførelse af arbejde og forbedringer på fællesejendommen, afholder andelshaveren selv alle de dermed forbundne udgifter. Andelsboligforeningen kan hverken i forbindelse med arbejdets udførelse eller senere, herunder fra senere ejere af den pågældende andelsbolig, påføres udgifter i den forbindelse.

Stk. 11. Er der igangsat forandringer i en andelsbolig uden godkendelse, eller forsømmes en lejlighed groft, eller er en andelshavers forsømmelse til gene for de øvrige i ejendommen, kan bestyrelsen kræve fornøden reetablering, renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Krav herom skal fremsættes skriftligt og kan også ske ved elektronisk kommunikation. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne bringe andelshavers brugsret til lejligheden til ophør ved eksklusion, samt sætte lejligheden i stand for andelshavers reg-

ning. I tilfælde af eksklusion kan omkostningerne til udbedringen modregnes i overdragelsessummen.

Stk. 12. Sammenlægning af lejligheder kan ikke finde sted.

Stk. 13. For ombygningsarbejder, der berører andre andelsmål, skal der gives de berørte andelshavere skriftlig meddelelse om arbejdet med 6 ugers varsel. Arbejdet skal gennemføres uden afbrydelser og med den største hensyntagen til de berørte andelshavere. Den andelshaver, der lader arbejdet udføre, skal bekoste enhver efterreparation og rengøring hos andre andelshavere og skal stille betryggende sikkerhed for udgifterne. Andelshaveren bærer ansvaret for eventuelle skader sket under ombygningen.

Bemærk at overnævnte forslag er en vedtægsændring og kan ikke vedtages ved 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 af medlemmerne til stede, men stemmer 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende medlemmer.

Ad. 5.2 Vedtægtsændring af §12. stk.2

Førerhund eksistere selvfølgelig stadig, men i dag har vi også certificeret servicehunde. De skal selvfølgelig også kunne være i A/B Valkyrien sammen med deres andelshaver.

Derfor ændres §12. stk.2 Fra:

Stk. 2. Et medlem har dog altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

Til:

Stk. 2. Et medlem har dog altid ret til at holde førerhund eller certificeret servicehund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

Bemærk at overnævnte forslag er en vedtægtsændring og kan ikke vedtages ved 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 af medlemmerne til stede, men stemmer 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende medlemmer.

Ad. 5.3 Vedtægtsændring af §9. stk.4 tilføjes

Andelshaver dækker selvfølgelig en evt. selvrisiko ved skader på bygningen, når det f.eks. skyldes manglende/dårligt vedligehold. Et godt eksempel på dette er at man ikke renser til gulvafløb og laver en vandskade. Bygningsforsikringen dækker skaden, men der er stadig en selvrisiko som foreningen skal betale – den selvrisiko skal andelshaveren dække i denne situation. Det er en fremgangsmåde der allerede benyttes i vores forening i den slags sager.

Til §9 tilføjet

Stk. 4. Måtte en skade på fællesejendommen, egen eller andre andele være dækket af fælles bygnings- og brandforsikring, men har en andelshaver ved simpel eller grov uagtsomhed været årsag til skadens opståen, påhviler det vedkommende andelshaver at erstatte foreningens selvrisiko.

Bemærk at overnævnte forslag er en vedtægtsændring og kan ikke vedtages ved 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 af medlemmerne til stede, men stemmer 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende medlemmer.

Bestyrelsens beretning for bestyrelsesåret 2023/2024

Økonomien

Som bestyrelsen allerede beskrev i beretningen sidste år, ser vi både som andelshavere og som forening at alt bliver dyrere. Her taler vi både om de produkter og services vi køber til foreningen og skatter. Derfor har bestyrelsen for første gang i mere 14 år besluttet at lade boligafgiften stige – og det bliver, nok ikke sidste gang, da bla. grundskylden kommer til at stige de næste mange år jf. de nye ejendomsvurderinger.

Skatter og renovationen er steget meget de sidste år. Alene disse to poster er tilsammen steget med cirka kr. 250.000 fra 2020 til nu.

Året 2024/2025 er et år hvor vi ikke har store projekter, men kun mindre vedligholdsopgaver. Så kan vi få ro på vores økonomi og konsolideret os fremadrettet. Et par ting med store udgifter har vi dog haft, nemlig afslutningen på reliningen og udskiftningen af de sidste tre meget slidte vaskemaskiner i vaskekælderen.

Den daglige drift i vores forening

RACoon har fået flere opgaver mht. rengøring på fællesarealer. I løbet af sommeren har vi haft ekstra rengøring på gårdtoiletet da vi er mange der bruger gården. De har også klippet hækken og træer/buske i gården. Samtidig er fejningen af gården, cykelkælderne, kældergennemgangen overgået fra vores viceværter til det eksterne firma. Det er for at sikre at vores viceværter, kan koncentrere om de vigtigste opgaver i vores forening – nemlig de skæve opgaver i hverdagen der rammer os.

Når vi har eksterne firmaet der leverer ydelser til os, betyder det også at for at vi skal få en ordentlig pris, så skal det også være nemt at gå til. Dvs. når der er varslet rengøring på lofter, så er der rengøring på lofter og hvis dit vasketøj stadig hænger der, så er der ikke så meget at gøre hvis det bliver beskidt under rengøring.

Bygningen

Vi har i starten af 2024 fået lagt fibre ind i vores forening. Man har derfor mulighed for at sige farvel til gamle internetforbindelser via telefon eller kabeltv. Hele udrulningen gik godt, det var ret få andele hvor der ikke blev lagt fiber ind. Disse andelshavere må fremadrettet selv betale for at få lagt fiber ind hvis de ønsker det.

Som alle ved blev vores toiletaldstammer relinet, først hele det lodrette stykke og efter sommerferie det sidste stykke ud til hovedet kloakerne. Disse kloaker blev udskiftet i starten af 0'erne, og skal holde mange år endnu, og har ikke brug for relining.

Vores foreningen har siden 2018 næsten konstant haft gang i større vedligehold og forbedringer på bygningen, men 2024/2025 bliver så et år hvor alle os andelshavere kan nyde roen i bygningen og de mange ting vi har fået lavet.

Vi har haft 5 års gennemgang af vores tagsprojekt og kun nogle problemer med lyset på lofterne og inddækning der var sluppet var udestående punkter. Når de sidste ting er udbedret, kan tagrenoveringen betragtes som afsluttet og veloverstået.

Vi fik i starten af året skiftet de to store vaskemaskiner i vaskekælderen og efter sommeren blev de sidste tre maskiner udskiftet. Modellerne er næsten ens og prisen for vask er derfor den samme på alle 5 maskiner. Efter cirka to uger blev sæbeskufferne på nogle af maskinerne brækket op. Selv da der blev satte skilte på disse skuffer bliver de stadig knækket og brækket op – bare for at alle ved det: Det er os selv der skal betale for dette hærvæk, der er ikke andre til at dække disse udgifter.

Gården/fællesarealer

I perioder kan vi alle konstatere at gården sander til i ladcykler, oplag og private genstande der bliver henstillet i flere dage. Vi har en husorden der er ret enkelt, og for at gøre arbejdet nemmere for viceværterne har vi bedt om der sættes andelsnummer på ladcykler, tørrestativer, barnevogne osv. Så er det meget nemmere, at se om det er en ting der høre til i vores forening, samt skabe kontakt hvis der er behov for dette. Det gør det også nemmere for viceværterne at fjerne genstande – når det ikke har et andelsnummer, er der heller ikke nogen der føler et ejerskab for genstanden.

Bestyrelsens arbejde

Bestyrelsen har de sidste år kunne se en stadig stigning i at omgå vores vedtægter og husorden. Bestyrelsen har bla. ekskluderet en andelshaver, der gentagende gange har udlån/fremlejet sin andel og ikke opretholdt sin bopælspligt. Sagen kan forventes at vare mere end et år, hvis sagen ender ved domsstolene. Bestyrelsen har allerede i år behandlet flere sager om ikke godkendt fremleje og udlån af andelene. Som bestyrelsen må vi altså konstatere at husorden og vedtægter for nogen, kun noget man følger når det passer en eller kan bruges når man føler at man er generet af andre andelshavere. Sådan fungerer det selvfølgelig ikke, og det er rigtig ærgeligt at andelshavere der påtaler andelshavere der overtræder husorden/vedtægter enten bliver ignoreret eller får et meget flabet svar. Det kan i sidste ende få den konsekvens at man f.eks. ikke må parkere sin ladcykel i gården, når man nu bliver ved med at cykle i gården.

Hvis der er en vedtægt/husorden man vil have ændret, kan man jo altid stille det som forslag til generalforsamlingen – retningslinierne for dette fremgår af vores vedtægter.

Noter

Note 19. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

ANDELSVÆRDIENE PR. 30. JUNI 2023 på baggrund af valuarvurdering afgivet før d. 30. juni 2020.

(beregnet ud fra den oprindelige værdi af lejlighederne)

Samlet værdi:

176.002.545

Andels-nr.	Værdi	Andels-nr.	Værdi	Andels-nr.	Værdi
1	1.090.651	50	1.136.692	99	1.240.643
2	1.136.692	51	1.180.983	100	1.240.643
3	1.136.692	52	1.180.983	101	1.240.643
4	1.180.983	53	1.180.983	102	1.240.643
5	1.136.692	54	1.180.983	103	1.186.106
6	1.180.983	55	1.136.692	104	1.186.106
7	1.090.651	56	1.136.692	105	1.186.106
8	1.136.692	57	1.888.211	106	1.186.106
9	1.136.692	58	979.891	107	1.240.643
10	1.136.692	59	2.004.116	108	1.240.643
11	1.180.983	60	1.024.203	109	1.240.643
12	1.180.983	61	2.004.116	110	1.240.643
13	1.180.983	62	1.024.203	111	1.186.106
14	1.180.983	63	1.888.211	112	1.186.106
15	1.136.692	64	979.891	113	1.186.106
16	1.136.692	65	1.346.302	114	1.186.106
17	1.136.692	66	0	115	1.240.643
18	1.136.692	67	1.397.423	116	1.240.643
19	1.180.983	68	1.491.149	117	1.240.643
20	1.180.983	69	1.397.423	118	1.240.643
21	1.180.983	70	1.491.149	119	1.186.106
22	1.180.983	71	1.346.302	120	1.186.106
23	1.136.692	72	1.436.613	121	1.186.106
24	1.136.692	73	1.349.717	122	1.186.106
25	1.136.692	74	1.414.456	123	1.240.643
26	1.136.692	75	1.392.300	124	1.240.643
27	1.180.983	76	1.470.722	125	1.240.643
28	1.180.983	77	1.392.300	126	1.240.643
29	1.180.983	78	1.470.722	127	1.186.106
30	1.180.983	79	1.349.717	128	1.186.106
31	1.136.692	80	1.414.456	129	1.186.106
32	1.136.692	81	1.082.156	130	1.186.106
33	1.136.692	82	1.186.106	131	1.240.643
34	1.136.692	83	1.094.087	132	1.240.643
35	1.180.983	84	1.240.643	133	1.240.643
36	1.180.983	85	1.094.087	134	1.240.643
37	1.180.983	86	1.240.643	135	1.186.106
38	1.180.983	87	1.082.156	136	1.186.106
39	1.136.692	88	1.186.106	137	1.186.106
40	1.136.692	89	1.186.106	138	1.203.140
41	1.136.692	90	1.186.106	139	1.240.643
42	1.136.692	91	1.240.643	140	1.203.140
43	1.180.983	92	1.240.643	141	1.240.643
44	1.180.983	93	1.240.643	142	1.203.140
45	1.180.983	94	1.240.643	143	1.186.106
46	1.180.983	95	1.186.106	144	1.153.726
47	1.136.692	96	1.186.106	67 A	0
48	1.136.692	97	1.186.106	74 A	1.270.084
49	1.136.692	98	1.186.106		

Noter

Note 20. Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen (Bilag 4)

**CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER PR. 30. JUNI 2024 TIL BRUG FOR
GENERALFORSAMLINGEN FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN "VALKYRIEN"**

Grundlæggende oplysninger om andelsforeningen

A1	Navn	Andelsboligforeningen "Valkyrien"
A2	Adresse	c/o Boligexperten Administration A/S Vesterbrogade 12 1620 København V
A3	CVR-nr.	15 57 00 16

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
	Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X	
		Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	218.491.000	24.525	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	22.223.017	2.494	

Boligafgift

Gns. kr. pr. andels-m² pr. år

H1	Boligafgift	465
----	-------------	-----

Teknisk andelsværdi

Gns. kr. pr. andels-m²

K1	Andelsværdi	19.756
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	2.857
K3	Teknisk andelsværdi	22.613

Vedligeholdelse

	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

Friværdi

%

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	87,7
---	--	------

Budget for A/B Valkyrien 01.07.2024 - 30.06.2025			
	Budget 2023/2024	Realiseret 2023/2024	Budget 2024/2025
INDTÆGTER			
Boligafgift	4.140.000	4.139.666	4.140.000
Vaskeri/møntsalg	120.000	132.697	120.000
Antennebidrag	190.000	193.550	160.000
Kælderleje	8.000	9.765	8.000
Indmeldelsesgebyr	7.000	6.500	7.000
Salg af nøgler	2.000	3.529	2.000
Fremlejegebyr	3.000	3.500	3.000
Oprydning, gebyr	1.000	8.500	1.000
Renteindtægter	-0	5.119	-0
INDTÆGTER I ALT	4.471.000	4.502.826	4.441.000
UDGIFTER			
Ejendomsudgifter:			
Ejendomsskat	-850.000	-856.225	-900.000
Renovation	-365.000	-400.633	-460.000
EI	-180.000	-73.753	-80.000
Forsikringer	-190.000	-181.233	-200.000
Skorstensfejer	-8.000	-8.458	-5.000
Varmeudgifter	-0	-2.442	-0
Vandudgifter	-0	-797	-0
Vicevært-løn	-120.000	-121.355	-150.000
ATP, arbejdsgiver	-1.000	-574	-1.000
AER - AES - Finansieringsbidrag	-1.000	-673	-1.000
Rengøringsselskab/Trappevask	-205.000	-221.519	-280.000
Anden renholdelse	-0	-625	-1.000
Snerydning	-40.000	-34.700	-40.000
Vinduesvask	-62.000	-37.479	-62.000
Graffiti afrensning	-15.000	-12.489	-15.000
Hybridnet	-190.000	-192.235	-160.000
Ejendomsudgifter i alt:	-2.227.000	-2.145.189	-2.355.000
Ordinær rep. og vedligeholdelse			
Blikkenslager, VVS	-120.000	-23.584	-100.000
Elektriker	-90.000	-39.753	-90.000
Murer	-75.000	-151.207	-100.000
Låsesmed	-60.000	-94.856	-75.000
Garmester	-140.000	-0	-140.000
Tømrer, snedker	-5.000	-0	-5.000
Kloakservice	-25.000	-0	-25.000
Varmeanlæg	-7.000	-53.865	-7.000
Energimærkning	-0	-0	-18.000
Vaskeri	-130.000	-122.780	-130.000
Gård & have	-30.000	-6.311	-40.000
Maskindrift	-5.000	-396	-5.000
Diverse materialer	-5.000	-10.704	-5.000
Rådgivning	-35.000	-3.656	-35.000
Dørtelefonanlæg	-15.000	-0	-15.000
Ordinær rep. & vedligeh. i alt:	-742.000	-507.112	-790.000
Ekstraordinær vedligeholdelse - genopretning/renovering			
Vaskekælder nye maskiner	-195.000	-101.905	-120.000
Renovering af faldstammer	-1.150.000	-1.110.518	-130.000
Udskiftning branddøre	-613.000	-887.528	-57.000
Fibernet i bygningen	-70.000	-0	-0
Ex. ord. vedligeholdelse - genopretning/renovering i alt:	-2.028.000	-2.099.951	-307.000
Administrationsudgifter:			
Administrationshonorar	-192.000	-190.983	-198.000
Øvrige adm. udgifter	-15.000	-9.505	-15.000
Bestyrelsesgodtgørelse	-76.000	-75.774	-86.000
Møder, generalforsamling	-9.000	-8.773	-13.000
Kontorart., papir, porto	-5.000	-2.464	-5.000
Diverse gebyrer	-15.000	-15.579	-15.000
Telefon	-1.000	-1.368	-1.500
Internet/hjemmeside	-8.000	-7.334	-8.000
Abonnement, kontingent	-17.000	-16.350	-17.000
Advokatbistand	-30.000	-2.867	-30.000
Revision, regnskab	-33.000	-31.000	-33.000
Diverse	-0	-75	-0
Valuarvurdering	-25.000	-51.000	-25.000
Administrationsudgifter i alt:	-426.000	-413.073	-446.500
Renteudgifter mm.:			
Prioritetsrenter	-454.000	-429.877	-420.000
Renteudgifter mm. i alt:	-454.000	-429.877	-420.000
UDGIFTER I ALT	-5.877.000	-5.595.203	-4.318.500
Årets resultat:	-1.406.000	-1.092.377	122.500
Afdrag	-828.000	-846.929	-854.000
Afdrag i alt	-828.000	-846.929	-854.000
Årets resultat efter afdrag:	-2.234.000	-1.939.306	-731.500

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: 19-12-2024 kl.: 15:23:11
Underskrevet med MitID



Marianne Hahn Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Marianne Hahn Hansen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af Andelsboligforeningen Valkyrien (459)
ID: ceb0abca-3b9c-471a-bfd4-5e620995908e
Tidspunkt for underskrift: 19-12-2024 kl.: 13:26:13
Underskrevet med MitID



Preben Løth

Navnet returneret af dansk MitID var:
Preben Løth Christensen
Dirigent
ID: eeac08f1-18d2-4873-b0ee-c0bae841bcb2
Tidspunkt for underskrift: 19-12-2024 kl.: 13:44:10
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: 20-12-2024 kl.: 11:04:57
Underskrevet med MitID



Tobias Hessner

Navnet returneret af dansk MitID var:
Tobias Hessner
Bestyrelsesmedlem
På vegne af Andelsboligforeningen Valkyrien (459)
ID: 5b3632ef-a307-43fd-9a75-c0f848f74320
Tidspunkt for underskrift: 19-12-2024 kl.: 13:15:01
Underskrevet med MitID

