

## REFERAT

### A/B Valbyparken – ordinær generalforsamling

---

**Mødested:** Teatersal, Valgårdsvej 4, 2500 Valby

**Mødedato:** 02.04.2019, kl. 18.30

**Repræsenteret:** 99 andelshavere heraf 15 ved fuldmagt.

#### For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
5. Forslag
6. Valg til bestyrelsen
7. Eventuelt

#### Ad. 3 Andelskrone

Bestyrelsen indstiller en andelskrone på 18.907,05 kr. pr. m<sup>2</sup>.

#### Ad. 5 Forslag

##### Forslag A.

Bestyrelsen stiller forslag om at igangsætte et større vedligeholdelsesprojekt ved, at udskifte foreningens opgangsdøre. Bestyrelsen forventer, at projektet kan indeholdes indenfor en budgetramme på 1.5 mio. kr. Projektet foreslås finansieret af foreningens egne opsparede midler, og vil kunne gennemføres uden en boligafgiftsstigning.

##### Forslag B.

På den ordinære generalforsamling den 19. april 2018 blev bestyrelsen bemyndiget til, at igangsætte større reparationsarbejder af foreningens fuger med en budgetramme på 5 mio. kr. Det var bestyrelsens forventning, at de indenfor dette budget kunne få repareret cirka 50 % af foreningens facader, og at det selvfølgelig skulle være de fuger som trængte mest.

Efter, at opgaven havde været i udbud har det dog vist sig, at foreningen kan få mere for pengene vi først antaget. For en budgetramme på 7.300.000 kr. kan foreningen få lavet alle facader og garager i hele ejendommen. Bestyrelsen beder derfor om en forhøjelse af tidligere vedtagne budgetramme på fugeprojektet, så det hele kan laves på en gang.

Bestyrelsen stiller forsalg om at forhøje budgetrammen på 2.300.000 kr. som forslås finansieret af foreningens egne opsparede midler, og det vil stadig kunne gennemføres uden en boligafgiftsstigning. Øvrige forhold er uændret i forhold til tidligere mandat.

##### Forslag C.

I forbindelse med aflæggelse af budgettet 2019 stiller bestyrelsen forslag om, at nedsætte boligafgiften med 7,692 % så det svarer til en boligafgift på 480 kr. pr. m<sup>2</sup> i stedet for nuværende 520 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Desuden forslås priserne på leje af parkeringspladserne og garager sat op til følgende:

Leje af parkeringsplads 100 kr. pr. måned

Leje af garage 300 kr. pr. måned

Såfremt forslaget vedtages, bortfalder forslag 5 d.

#### **Forslag D.**

Bestyrelsen stiller forslag om, at nedsætte boligafgiften med 7,692 %, så det svarer til en boligafgift på 480 kr. pr. m<sup>2</sup> i stedet for nuværende 520 kr. pr. m<sup>2</sup>.

#### **Forslag E.**

Bestyrelsen stiller forslag om vedtagelse af nye vedtægter, vedlagt som bilag. Såfremt forslaget omkring vedtægterne vedtages, bortfalder forslag 5 f.

#### **Forslag F.**

Vedtægtsændring angående omprioritering af lån, bilag 2.

### **1. Valg af dirigent.**

Formand Carsten Dyhr bød velkommen hvor bestyrelsen, administrator og revisor blev præsenteret. Patrick Hemmingsen fra DEAS blev valgt som dirigent og Celine Durup fra DEAS som referent. Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til foreningens vedtægter. Dog kunne forslagene vedrørende vedtægtsændringerne ikke endelig vedtages, da minimum 2/3 af alle andelshaverne (kvalificeret flertal) ikke var fremmødt.

### **2. Bestyrelsens beretning.**

Bestyrelsen fremlagde beretningen mundtligt og med en PowerPoint præsentation. Gengivet i punktform nedenfor:

- Der er sket oprydning og genopretning efter brand opstået på baggrund af løs forbindelse i el-skab.
- Legepladsen er indviet og der er afholdt 2 arbejdsdage samt sommerfest i foreningen.
- Vandrørsventilerne var udskiftet, da de var kalkede til.
- Den 1. november 2018 blev Christoffer ansat som fast vicevært i foreningen.
- Der er sket eksklusion af en andelshaver og opsigelse af en garage lejemål.
- I marts 2019 var der opstart af fugeprojekt.
- Facebookgruppen bliver flittigt brugt og bestyrelsen bestræber sig på, at besvare alle spørgsmål hurtigst muligt.
- Der er op [www.ab-valbyparken.dk](http://www.ab-valbyparken.dk) blevet oprettet et nyt felt "vejledninger" der bl.a. indeholder "sundt miljø i boligen". Bestyrelsen opfordre alle andelshavere til, at læse denne vejledning for, at undgå fugt i lejlighederne.
- Der blev i årets løb solgt 3 lejelejligheder, hvorefter der er 23 lejere tilbage i foreningen pr. 31/12-2018.
- Bestyrelsen opfordre alle andelshavere til, at melde sig frivilligt til, at oprette en arbejdsgruppe der i samarbejde med bestyrelsen kan stå for planlægning af sociale arrangementer.
- Motionsrummet nr. 47 kælderen var blevet opgraderet.
- Cykelværksted i blok 6 vil snart finde sted.
- Foreningens F10 lån vil være betalt ud indenfor de næste 4 år.
- Der er foretaget en ny valuarvurdering fra ny valuar, da den forrige valuar har stoppet med at foretage vurderinger.
- Etape 2 af projektet påbegynder og det omfatter kloakker udenfor og under huset, fuger, sokler, indgangs -og kælderdøre samt grønne områder. Bestyrelsen har hyret en ekstern rådgiver til, at løse opgaven.

En andelshaver ytrede utilfredshed over, at henvendelser til bestyrelsen på Facebook ikke blev besvaret. Bestyrelsen begrundede dette med, at der er travlt og at man er meget velkommen til, at fremsende uafklarede spørgsmål frem på ny til bestyrelsens mail. Bestyrelsen imødeser helst spørgsmål fremsendt via bestyrelsesmailen. Patrick fra Deas tilføjede hertil, at spørgsmål også kan sendes direkte til DEAS.

Beretningen blev herefter **godkendt og taget til efterretning.**

### **3. Forelæggelse af årsrapport 2018 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse årsrapporten.**

Revisor Jesper Buch gennemgik årsrapporten 2018, der endte med et positivt resultat på 2.767.023 kr. før skat. Foreningens egenkapital er steget til 33.767.199 kr., hvilket bl.a. skyldes tillægsværdi for tre solgte lejligheder og årets positive resultat.

I årsrapporten 2018 er ejendommen optaget til valuarvurdering, som har vurderet andelsforeningen til en værdi på 368 mio. kr., heraf er der hensat 28 mio. kr. til fremtidig vedligeholdelse, kursrisiko og risiko for stigning i afkastgrad.

Note 2 forsikringer er faldet fra sidste år. Det skyldes god forhandling fra bestyrelsens side ved nyt forsikringselskab. De nye forsikringer indeholder samme vilkår som forrige.

Andelskronen var indstillet til faktor 67,2849, hvilket giver en andelskroneværdi på **18.907,05 kr. pr. m<sup>2</sup>.**

Årsrapporten 2018 og den anbefalede andelskrone på 67,2849 blev **herefter enstemmigt vedtaget.**

### **4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2019 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.**

Dirigenten gennemgik i hovedtræk budgettet 2019.

Budgetposten revisor er sat ned, da revisor har givet et bedre tilbud, efter foreningen valgte forrige år at skifte ejendomsadministrator ud til fordel for DEAS.

Der var i budgettet 2019 afsat 1.000.000 kr. til den løbende vedligeholdelse og afsat 772.250 kr. til større vedligeholdelsesarbejder der bl.a. dækker over, kloakker der skal kigges nærmere på.

I budgettet var der lagt op til en nedsættelse af boligafgiften pr. 1 maj 2019 med 7,692%. Budgettet blev sat til afstemning og **vedtaget**. Se budgettet nedenfor.

<b>A/B Valbyparken</b>				
<b>Ejd. 7-155</b>				
<b>Budgetforslag 2019</b>				
<b>Boligafgiftsnedsættelse med 7,692% pr. 1 maj 2019</b>				
		<b>BUDGET</b>	<b>REGNSKAB</b>	<b>BUDGET</b>
		<b>2018</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift andelshavere.....		9.221.000	9.245.490	8.868.000
Boligleje.....		1.249.000	1.201.909	1.079.000
Parkering.....		180.000	127.834	125.000
Vaskeriindtægter.....		250.000	210.344	204.000
Andre indtægter.....		19.000	49.224	19.000
I alt.....		10.919.000	10.834.800	10.295.000
Renteindtægter.....		380.000	325.342	310.000
<b>Indtægter i alt.....</b>		<b>11.299.000</b>	<b>11.160.142</b>	<b>10.605.000</b>
<b>Udgifter:</b>				
<b>El, vand og renovation</b>				
Ejendomsskatter.....		2.167.000	2.166.443	2.167.000
El forbrug ejd. andel.....		0	148.089	150.000
Vand.....		722.000	713.943	720.000
Renovation.....		313.000	313.160	319.000
Øvrige afgifter.....		5.000	5.850	6.000
<b>Forsikringer og abonnemeter</b>				
Forsikringer.....		229.000	149.169	201.000
Abonnementer.....		2.000	3.403	4.000
<b>Vicevært og renholdelse</b>				
Vicevært.....		441.000	543.032	871.000
Trappevask.....		750.000	825.104	242.000
Anden renholdelse.....		308.000	363.343	320.000
<b>Administrationsomkostninger</b>				
Administrationshonorar.....		333.000	311.756	318.000
Andre honorarer.....		0	9.831	25.000
Godtgørelse til bestyrelse.....		19.000	23.250	19.250
Revisor.....		53.000	37.000	37.000
Ingeniør.....		50.000	76.522	50.000
Valuar.....		32.000	28.119	37.500
Udarbejdelse af varmeregnskab.....		45.000	61.623	45.000
Gebyrer, tingsbogsattester m.v.....		23.000	17.499	20.000
Kontorartikler.....		3.000	1.469	3.000
Porto.....		12.000	26.507	20.000
Mødeudgifter.....		43.000	29.166	35.000
Gaver og repræsentation.....		2.000	2.233	2.000
Øvrige foreningsudgifter.....		10.000	-690	10.000
<b>Løbende vedligeholdelse</b>				
Løbende vedligeholdelse.....		1.000.000	1.077.968	1.000.000
<b>Større vedligeholdelsesudgifter</b>				
Etablering af legeplads.....		0	808.726	0
Planlagt vedligeholdelse.....		1.516.000	22.500	772.250
<b>Øvrige udgifter</b>				
Renteudgifter.....		546.000	546.423	491.000
Afskrivninger.....		146.000	81.681	146.000
Skat.....		50.000	57.063	50.000
<b>Samlede udgifter i alt.....</b>		<b>8.820.000</b>	<b>8.450.182</b>	<b>8.081.000</b>
<b>Driftsresultat.....</b>		<b>2.479.000</b>	<b>2.709.961</b>	<b>2.524.000</b>
<b>Afdrag på prioritetsgæld.....</b>		<b>-2.479.000</b>	<b>-2.479.693</b>	<b>-2.524.000</b>
<b>Årets resultat.....</b>		<b>0</b>	<b>230.268</b>	<b>0</b>



## **5. Forslag.**

**Forslag A – Bestyrelsen stillede forslag om at igangsætte et større vedligeholdelsesprojekt ved, at udskifte foreningens opgangsdøre samt kælderdøre.**

Projektet er en udløber af det projekt som allerede er startet "projekt grønne områder", hvor fliseparti omkring indgangsdørene og soklen skal laves, hvorfor bestyrelsen mener, at det derfor er en naturlig forlængelse, at opgangs- og kælderdøre også udskiftes. Dørene udskiftes til døre i samme stil som de nuværende.

Der er i samme omgang indhentet tilbud på nøglechip hos Salto, der skal fungere til alle fællesarealer (bl.a. indgangsdøre, vaskerum, træningslokale, skraldeområde mv.). Dette af sikkerhedsmæssige årsager. Nøglechippet vedrører altså ikke den enkelte lejlighed.

Der vil blive udleveret 3 stk. nøglechip pr. bolig, herefter kan der udstedes flere efter ønske hos vicevært på varmemesterkontoret og mod evt. ekstra betaling.

Boksen til nøglechippet er batteridrevet og batteriet har en holdbarhed på 1,5 år. For en sikkerhedsskyld ønskes batteriet udskiftes én gang årligt, så der er altid, er strøm i boksen til nøglechippet.

Der undersøges efter ønske fra forsamlingen om den enkelte andelshaver kan tilkøbe egen løsning, hvis de ønsker, at nøglechippet også skal kunne gælde til egen lejlighed.

Ingen stemte imod forslaget, 2 stemte blankt, 97 stemte for forslaget.

Forslaget blev herefter **vedtaget med stort flertal**. Bestyrelsen har nu fået mandat på at bruge 1,5 mio. kr. til udskiftning af døre.

**Forslag B – Bestyrelsen stillede forslag om, at lade reparationsarbejderne af 50 % foreningens facader omfatte alle foreningens facader og derved forhøje budgetrammen på 2.300.000 kr. som foreslås finansieret af foreningens egne opsparede midler.**

Bestyrelsen motiverede forslaget og der var en kort drøftelse i foreningen omkring forslaget. Det ligger op til at hele ejendommen kan få lavet fugerne på én gang og foreningen derved kan spare nogle penge.

Der var i det forløbne år solgt 3 stk. lejeboliger, som bl.a. er med til at finansiere den forhøjede budgetramme.

2 stemte imod forslaget, 0 stemte blankt, 97 stemte for forslaget.

Forslaget blev herefter **vedtaget med stort flertal**.

**Forslag C – Bestyrelsen stiller forslag om, at nedsætte boligafgiften med 7,692 % så det svarer til en boligafgift på 480 kr. pr. m<sup>2</sup>. Desuden foreslås priser på leje af parkeringspladser og garager sat op.**

Bestyrelsen ønsker boligafgiften nedsat, da foreningens økonomi er god. Der er økonomi til det og bestyrelsen kunne konstatere, at boligafgiften siden 2014 til 2017 var sat væsentligt op i forbindelse med F10 lånet skulle tilbagebetales. Dette er allerede indregnet i budget 2019.

Der var en længere dialog omkring forslaget om forhøjelse af lejen på parkeringspladserne og garagerne, som udmøntede sig i et ændringsforslag, som blev sat til afstemning.

### **Ændringsforslag:**

Årlig leje af parkeringspladserne ville fremadrettet ligge på 750 kr. (Hvilket er en stigning på 250 kr. pr. år)

Den månedlig leje af garager ville fremadrettet ligge på 300 kr. (Hvilket er en stigning på 50 kr. pr. måned)

Der var 50 stemmer for ændringsforslaget, hvorefter det blev **vedtaget**.

Forslag D – Bestyrelsen stiller forslag om, at nedsætte boligafgiften med 7,692 % så det svarer til en boligafgift på 480 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Forslaget udgik, da det blev **vedtaget i forbindelse med budgettet for 2019.**

Forslag E – Bestyrelsen stiller forslag om vedtagelse af nye vedtægter.

Bestyrelsen motiverede forslaget omkring vedtagelse af vedtægtsændringer. Forslaget om vedtægterne stilles, så de er tidssvarende end foreningens nuværende vedtægter.

Der var en del spørgsmål fra forsamlingen til vedtægtsændringerne. Det lå udenfor dirigentens rolle at fortolke vedtægternes bestemmelse.

Efter en god saglig debat i forsamlingen blev det af bestyrelsen besluttet, at der til næste generalforsamling skulle bruges penge til at få en advokat til udforme nye vedtægter. Advokaten skulle ligeledes have mulighed for at deltage på en generalforsamling for besvarelse af konkrete vedtægtsbestemmelser.

Forslaget blev **herefter trukket.**

Forslag F – Vedtægtsændring angående omprioritering af lån.

Forslag om nye vedtægter er forkastet jf. ovenfor. Hvorfor forslag **F** kom til afstemning.

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at kunne omprioritere foreningens lån jf. forslag til foreningens vedtægter. Bilaget ligger bagerst i referatet.

6 stemte imod forslaget, 8 stemte blankt og 51 stemte for.

Dirigenten konstaterede, at forslaget **var vedtaget med mere end 2/3 flertal**, hvorfor forslaget herefter kan blive endeligt vedtaget på en efterfølgende generalforsamling jf. vedtægternes § 25.

## **6. Valg.**

Bestyrelsesmedlem Frederik Berner Petersen og bestyrelsesmedlem Kenneth Budal Larsen, ønskede at genopstille som bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode. De blev begge valgt.

I øvrigt stillede Karsten Kryger Pedersen og Mohammed Hadi Ismail op som nye bestyrelsesmedlemmer. Begge valgt for en 2-årig periode.

Der skulle ligeledes vælges til to suppleanter til bestyrelsen. Her stillede Henrik Lam og Camilla Asmund op for en 1-årig periode og blev valgt.

Herefter består bestyrelsen af følgende:

Formand, Carsten Dyhr	(På valg i 2020)
Bestyrelsesmedlem, Frederik Berner Petersen	(På valg i 2021)
Bestyrelsesmedlem, Henning Wálden	(På valg i 2020)
Bestyrelsesmedlem, Kenneth Budal Larsen	(På valg i 2021)
Bestyrelsesmedlem, Karsten Kryger Pedersen	(På valg i 2021)
Bestyrelsesmedlem, Mohammed Hadi Ismail	(På valg i 2021)

Suppleanter i bestyrelsen er følgende:

Suppleant, Camilla Asmund (På valg i 2020)

Suppleant, Henrik Lam (På valg i 2020)

**7. Eventuelt.**

Forsamlingen gjorde opmærksom på, at det er den gamle husorden der ligger på foreningens hjemmeside og at den bl.a. ikke er tilrettet vedr. grill. Dette vil bestyrelsen følge op på.

Bestyrelsen havde en kort bemærkning til affald og opbevaring af genstande i opgangene. Det skal fjernes pga. brandsikkerhed og hvis ikke der rettes op på det, vil det blive samlet sammen og smidt ud.

---

Dirigenten hævdede generalforsamlingen og takkede for god ro og orden. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 22.04.

*Nærværende referat er et beslutningsreferat, hvorfor det kun indeholder et ekstrakt af det der blev gennemgået på den ordinære generalforsamling.*

Referatet er underskrevet med digital signatur med Nem-ID, underskrifterne fremgår bagerst i referatet.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Patrick Hemmingsen

### Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:20461903

IP: 194.255.xxx.xxx

2019-04-25 08:25:00Z

NEM ID 

## Henning Waldén

### Bestyrelse

På vegne af: A/B Valbyparken

Serienummer: PID:9208-2002-2-243563941857

IP: 213.158.xxx.xxx

2019-04-25 08:34:41Z

NEM ID 

## Frederik Berner Petersen

### Bestyrelse

På vegne af: A/B Valbyparken

Serienummer: PID:9208-2002-2-576418187611

IP: 87.49.xxx.xxx

2019-04-25 10:18:53Z

NEM ID 

## Mohammed Hadi Ismail

### Bestyrelse

På vegne af: A/B Valbyparken

Serienummer: PID:9208-2002-2-355977998843

IP: 80.62.xxx.xxx

2019-04-25 11:56:18Z

NEM ID 

## Carsten Dyhr

### Formand

På vegne af: A/B Valbyparken

Serienummer: PID:9208-2002-2-826031043051

IP: 89.23.xxx.xxx

2019-04-25 20:05:20Z

NEM ID 

## Kenneth Budal Larsen

### Bestyrelse

På vegne af: A/B Valbyparken

Serienummer: PID:9208-2002-2-280934847446

IP: 89.23.xxx.xxx

2019-04-25 20:17:06Z

NEM ID 

## Karsten Kryger Pedersen

### Bestyrelse

På vegne af: A/B Valbyparken

Serienummer: PID:9208-2002-2-340199514395

IP: 89.23.xxx.xxx

2019-04-26 00:31:42Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JZEMQ-P288N-527G8-74LLA-UBVUJ2-20XLO

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 tidsstempelt 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>