



København, 26. april 2021

Ejendomsnummer 7-155

REFERAT

A/B Valbyparken – skriftlig generalforsamling

Mødedato: Stemmerne skulle afleveres senest torsdag, den 15. april 2021, kl. 18.00.
Fremmødte: Der var i alt afgivet 111 skriftlige stemmer ud af foreningens 232 mulige stemmer.

DEAS A/S varetog stemmesedlerne, således at kontroludvalget kunne se hvad der var stemt, men ikke af hvem.

Følgende punkter var til afstemning:

1. Årsregnskab 2020.
Enstemmigt vedtaget.
2. Fastsættelse af andelskrone (71,8747 svarende til 20.196,78 kr. pr. m²).
Vedtaget med 106 stemmer for.
3. Godkendelse af budget 2021.
Vedtaget med 110 stemmer for.
4. Forslag om udskiftning af foreningens kloakanlæg.
Vedtaget med 105 stemmer for.
5. Valg til bestyrelsen.
Vedtaget med 108 stemmer for.

Bestyrelsen er herefter således sammensat:

Carsten Dyhr (formand)	på valg i 2022
Henning Wálden	på valg i 2022
Kenneth Budal	på valg i 2023
Karsten Kryger Pedersen	på valg i 2023
Frederik Berner Petersen	på valg i 2023
Henriette Weiendorp Bandsholm	på valg i 2023
Hans Eske Stryger	på valg i 2023

Som suppleanter blev valgt Henrik Lam og Martin Sonne, begge for en periode af et år.

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

ΠΕΝΝΕΟ

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.”

Faraz Heidaripour

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:69780549

IP: 217.195.xxx.xxx

2021-04-27 08:33:28Z

NEM ID 

Frederik Berner Petersen

Bestyrelse

På vegne af: AB Valbyparken

Serienummer: PID:9208-2002-2-576418187611

IP: 212.93.xxx.xxx

2021-04-27 08:45:52Z

NEM ID 

Henriette Weiendorp Bandsholm

Bestyrelse

På vegne af: A/B Valbyparken

Serienummer: PID:9208-2002-2-421531895040

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-04-27 10:05:34Z

NEM ID 

Hans Peter Eske Stryger

Bestyrelse

På vegne af: A/B Valbyparken

Serienummer: PID:9208-2002-2-837146497188

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-04-27 13:35:34Z

NEM ID 

Carsten Dyhr

Formand

På vegne af: AB Valbyparken

Serienummer: PID:9208-2002-2-826031043051

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-04-27 19:51:07Z

NEM ID 

Henning Waldén

Bestyrelse

På vegne af: AB Valbyparken

Serienummer: PID:9208-2002-2-243563941857

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-04-27 20:20:47Z

NEM ID 

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>



31. marts 2021

Ordinær generalforsamling i A/B Valbyparken

På bestyrelsens vegne indkaldes herved til skriftlig ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Valbyparken.

Grundet COVID-19 har bestyrelsen valgt, at generalforsamlingen afholdes med kun det nødvendige på dagsorden og at medlemmerne via vedlagte instruktionsfuldmagt giver deres personlige stemme til kende. Eventuelle vedtægtsændringer, indkomne forslag og øvrige forslag fra bestyrelsen, har vi valgt udskyde til senere på året hvor vi forventer at kunne afholde en fysisk generalforsamling.

Stemmesedlen bedes afleveret senest den 15. april 2021 kl. 18.00 i varmemesterkontorets postkasse i nr. 69.

PUNKTER:

1. Årsregnskab 2020
2. Fastsættelse af andelskrone
3. Budget 2021
4. Forslag om udskiftning af foreningens kloakanlæg (se bilag 1)
5. Valg til bestyrelsen

Såfremt man skulle have spørgsmål til årsregnskab, budget og øvrige forslag, bedes disse fremsendt senest 15. april 2021, hvorefter bestyrelsen vil besvare disse inden afstemning.

Venlig hilsen / Kind regards

Faraz Heidaripour
Ejendomsadministrator
Foreninger

BUDGET 2021	NOTE	BUDGET 2021	REGNSKAB 2020	BUDGET 2020
INDTÆGTER				
Indtægter	1	9.315.000	9.854.780	9.784.000
Finansielle indtægter	2	208.000	208.642	220.000
INDTÆGTER I ALT		9.523.000	10.063.422	10.004.000
UDGIFTER				
Ejendomsskatter og afgifter	3	3.470.000	3.412.966	3.361.000
Forsikringer og abonnemeter	4	324.000	305.259	281.000
Ejendomsdrift	5	1.505.000	1.754.198	1.491.000
Administrationshonorar		332.000	325.350	326.000
Øvrige administrationsomkostninger	6	330.000	378.382	329.000
Vedligeholdelse		2.258.000	1.276.236	2.003.073
Større vedligeholdelsesarbejder	7	0	10.001.537	0
Finansielle udgifter	8	115.000	695.846	265.557
Afskrivninger	9	83.000	81.682	83.000
Skat		50.000	14.169	50.000
UDGIFTER I ALT		8.467.000	18.245.625	8.189.630
DRIFTSRESULTAT		1.056.000	-8.182.203	1.814.370
Prioritetsafdrag		1.056.000	6.346.988	1.814.370
ÅRETS RESULTAT		0	-14.529.191	0
RESULTATDISPONERING				
Overført resultat (egenkapital)		0	-14.529.191	0
DISPONERET I ALT		0	-14.529.191	0

11. april 2021

Murphys Love gælder også i her i foreningen, og i forbindelse med indkaldelsen burde der have været flere informationer medsendt, men disse gik tabt i cyberspace inden vi opdagede fejlen. Det ændrer ikke på indkaldelsens gyldighed, så generalforsamlingen afholdes jf. indkaldelsen.

For at skabe mere klarhed får i derfor dette tillæg, som forhåbentlig hjælper i beslutningsprocessen.

REGNSKAB:

Som en del af regnskabet og budgettet foreslår bestyrelsen at huslejen nedsættes med *15 kr pr. kvm. pr. år*. fremgår kun af note 1 i budgettet, og skal derfor præciseres. Dette betyder, at hvis man stemmer for vedtagelse budgettet, så stemmer man også for en nedsættelse af huslejen med det ovenfor angivne beløb. Nedsættelsen er en direkte reaktion på bankernes negative rente på indestående beløb i banken.

Bestyrelsen foreslår også, at andelskronen stiger igen. Efter lovindgrebet - (Boligreguleringslovens §5, stk. 2) trådte i kraft 1. juli 2020 var der en stærk forventning om, at andelslejligheder ville falde i pris, og vi fik derfor lavet en valuarvurdering, som kunne fastfryse andelskronen, såfremt dette skete. Det modsatte har dog vist sig være tilfældet i København. Dette sammenholdt med at Folketinget d. 23. februar 2021 vedtog en ændring i ejendomsvurderingsloven, der medføre, at der fremover ikke bliver udarbejdet offentlige ejendomsvurderinger andelsboligforeninger gør, at det ikke giver mening at fastholde den fastfrosne andelskrone. Hvis markedsprisen ændrer sig opad går mister andelshaverne og andelsforeningen penge, og hvis markedsprisen går nedad er det stærkt tvivlsomt, om bankerne vil låne penge til køb af lejlighed, hvor priserne holdes kunstigt oppe. Bestyrelsen ser den nye lov som en "krigserklæring" mod andelsforeningernes eksistens, da den lægger op til at foreningerne fremover skal valuarvurderes - og derfor gradvis tilpasse sig de almindelige markedskræfter. Se mere på nedenstående links:

<https://www.andelsportal.dk/guides/fastfrosne-valuationer/>

<https://www.abf-rep.dk/om-abf/presse/nyheder/2021/ingen-nye-offentlige-vurderinger-af-andelsboligforeninger/>

BESTYRELSENS BERETNING

De seneste år har været præget af Corona epidemien, og det har i den grad påvirket driften i foreningen. De almindelige demokratiske regler og vores vedtægter har været udfordret og delvist sat ud af drift i perioden. Bestyrelsen har sammen med administrator prøvet at navigere gennem perioden efter bedste evne, og vi er bevidste om det manglende demokrati, og det står vi naturligvis på mål for - både med ris, men forhåbentlig også med lidt ros.

Bestyrelsen håber, at der kan indkaldes til ekstraordinær generalforsamling i efteråret, hvor vi kan samles igen på normal vis. Vi har bl.a. stadig et hængeparti med vedtagelse af nye vedtægter. Vi har udskudt afstemningen, da det er et sensitivt område, som efter vores mening kræver, at vi kan samles og få en god saglig diskussion om de forskellige ændringer.

Overordnet set, går det fantastisk. Økonomien ser særdeles fornuftig ud, og umiddelbart ser den ud til at blive endnu bedre. Foreningen har p.t. en sag kørende mod SKAT omkring for meget betalt ejendomsskat gennem en årrække, og denne forventes afgjort i 2021. Vi har tidligere sparet op til kommende projekter, men grundet bankernes negative renter giver det ikke mening, at have så mange penge stående, og kassebeholdningen er derfor gennem de sidste par år tilpasset bl.a. ved at iværksætte projekter, som måske var tiltænkt senere, sænke huslejen og få indfriet lån, hvilket er til gavn for alle.

Vi har gennem de sidste par arbejdet med at få ordnet de grønne områder, og det har været et kæmpe projekt, som desværre ikke er helt afsluttet endnu, da der stadig bliver rettet på fejl og mangler. Overordnet set, har det betydet et kæmpe løft for foreningens udseende, og har medført at foreningens andele er blevet mere attraktive.

I forbindelse med renovering af soklerne blev vi opmærksomme på, at diverse brønde og kloakrør som går under jorden ved vores parkeringsarealer var i elendig forfatning, og vi har en mistanke om, at kloakrør og brønde under boligblokkene også kan være i elendig forfatning. Bestyrelsen anmoder derfor om penge til at få lavet kamerainspektion af alle kloakrør m.v. og penge til at udbedre eventuelle skader straks. Vi har p.t. ingen ide om omfanget, og beløbene vi anmoder om er baseret på bedste bud fra vores rådgiver. Vi håber at skader kan udbedres med strømpeforing e.lign. så hele kælderens ikke skal graves op. Vi beder om pengene nu, så udbedring kan iværksættes straks efter kamerainspektionen, da vi ellers skal afholde ekstraordinær generalforsamling om et projekt, som skal udføres under alle omstændigheder.

Af andre igangværende projekter kan vi nævne:

- Opgradering af Fiberby internet anlæg til 1 GB er udført.
- Installation af branddøre i kældre er i gang.
- Video overvågning af udendørs områder. Vi har i øjeblikket en ansøgning til behandling hos politiet.
- Installation af Fibernet er i pipeline, installationsdato er endnu ukendt.

Projekter vi er igang med at indhente viden om:

- Ladestandere til el-biler
- Solfangere på taget
- Udskiftning af facadeplader (de røde plader)

Som det ses er fokus i øjeblikket på alternativ energi og sikkerhed i foreningen.

Især ladestandere til biler bliver der arbejdet med, men det er langt mere kompliceret end først antaget, da der er udfordringer med at få strøm nok til ladestanderne, da foreningens el-levering ikke er dimensioneret til dette. Herudover er der problematikken med, at få økonomien til at hænge sammen mellem el-ladere og tilskudsordninger såfremt man har vælger at få ex. solfangere. Bundlinjen er, at der bliver arbejdet på sagen,

BESTYRELSEN

Som det også ses af indkaldelsen, er hele bestyrelsen på valg. Det er dejligt at flere har tilkendegivet, at de gerne vil deltage i bestyrelsesarbejdet. Bestyrelsen har i corona perioden holdt fast i pladserne for at fastholde en stabil kurs uden for mange omstillinger, men så snart vi kan afholde generalforsamling på normal vis igen stiller formanden gerne formandsposten til valg såfremt dette måtte være et ønske, så generalforsamlingen kan tilkendegive om den er tilfreds med den nuværende kurs bestyrelsen har sat.

Afslutningsvis takker vi vores varmemesterkontor med Per og Christoffer for en kæmpe indsats. Jeres hjælp i det daglige er uvurderlig.

Bestyrelsen vil også gerne takke alle de frivillige, som på den ene eller anden måde har hjulpet med, at få foreningen til at blive et bedre sted at bo.

Bestyrelsen håber snart vi kan ses igen, og også få gang i vores arbejdsdage igen.

God generalforsamling til alle.

BESTYRELSEN

Bilag 1

Forslag om udskiftning af foreningens kloakanlæg:

Bestyrelsen stiller forslag om at igangsætte et større vedligeholdelsesprojekt for at renovere foreningens kloaker. Bestyrelsen forventer, at projektet kan indeholdes indenfor en budgetramme på ca. 5.970.000 kr. jf. nedenstående byggebudget. Bemærk at budgetpriserne er overslagspriser – de endelige priser kendes først når der er udført TV-inspektion af samtlige kloaker.

Projektet foreslås finansieret af foreningens egne opsparede midler, og vil kunne gennemføres uden en boligafgiftsstigning.

A/B Valbyparken	
Kloakprojekt	31-03-2021

Budgettet er baseret på overslagspriser

Arbejder vedrørende kloak i ejendommen	3.800.000
15 % uforudsete udgifter	570.000
Håndværkerudgifter ekskl. moms	4.370.000
Teknisk rådgivning 8,0 %	349.600
Byggesagsadministration anslået	45.000
25% moms af håndværker udgifter/ tekniker honorar	1.191.150
Entrepreneurforsikring	8.000
Byggeomkostninger i alt inkl. moms	5.963.750
Afrundet finansieringstilsagn	5.970.000

Bilag 2

Bestyrelsen er ved at være lidt tyndt besat da et par af bestyrelsesmedlemmerne er fraflyttet foreningen. Vi sprang over valg til bestyrelsen ved sidste ordinære generalforsamling grundet Corona, og ikke meget har ændret sig omkring muligheden for at samle sig siden. Bestyrelsen har derfor valgt en mulig løsning til valg af bestyrelsen.

Bestyrelsen ser p.t. således ud:

Formand:

- Carsten Dyhr

Bestyrelsesmedlemmer:

- Næstformand: Henning Wálden
- Kenneth Budal Larsen
- Karsten Kryger Pedersen
- Frederik Berner Petersen

Suppleant:

- Henrik Lam

Jf. §28 i vedtægterne angiver, at bestyrelsen skal bestå af 5-7 medlemmer. Formanden udpeges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.

Bestyrelsen har hidtil været på valg i rul, så ikke hele bestyrelsen var på valg på samme tid. Ved at springe et valg over er hele bestyrelsen i princippet på valg. Bestyrelsen har modtaget 3 henvendelser fra personer som ønsker at stille op til bestyrelsen.

Bestyrelsen foreslår derfor, at valg til bestyrelsen foregår i 3 etaper:

- Valg af formand
- Valg til bestyrelsen
- Valg af suppleanter

Valg af formand:

- Carsten Dyhr stiller op til genvalg for en periode af 1 år.
- P.t. ikke andre kandidater

Valg af bestyrelsen:

- Henning Wálden stiller op til genvalg for en periode af 1 år
- Kenneth Budal stiller op til genvalg for en periode af 2 år
- Karsten Kryger Pedersen stiller op til genvalg for en periode af 2 år
- Frederik Berner Petersen stiller op til genvalg for en periode af 2 år
- Henriette Weiendorp Bandsholm stiller op som nyt bestyrelsesmedlem for en periode af 2 år
- Hans Eske Stryger stiller op som nyt bestyrelsesmedlem for en periode af 2 år

Bilag 2

Valg af suppleanter:

- Henrik Lam stiller op til genvalg for en periode af 1 år
- Martin Sonne stiller op som ny suppleant for en periode af 1 år

P.t. passer antallet af kandidater med antallet af pladser i bestyrelsen jf. vedtægterne, og valget kan således afvikles uden problemer.

Såfremt der kommer flere kandidater, og såfremt alle kandidater fastholder kandidaturet vil bestyrelsen omdele særskilte valgsedler i postkassen. Bestyrelsen må åbent melde ud, at vi ikke håber på flere kandidater til dette valg. Såfremt der kommer flere kandidater i sidste øjeblik kan vi ikke afvise disse, men det er til gengæld ikke sikkert, at det administrativt er muligt at gennemføre valget. Hvis dette kommer til at ske vil vi naturligvis orientere om dette så hurtigt som muligt.

Bestyrelsen håber på forståelse, men håber også at alle kan se, at vi forsøger at åbne op for nyt blod til bestyrelsen inden for de rammer, som nuværende Covid-19 restriktioner påbyder os.