



København, 22. april 2022  
Ejendomsnummer 7-155

## REFERAT

### A/B Valbyparken – ordinær generalforsamling

Mødested: **Valby Kulturhus, Valgårdsvej 4, Valby – Teatersalen**  
Mødedato: **Torsdag den 7. april 2022, kl. 18.30**  
Fremmødte: Der var repræsenteret 89 af foreningens 232 andele.  
Heraf var 18 repræsenteret ved fuldmagt.

#### Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport for samt værdiansættelse af andelene
4. Forslag
5. Forelæggelse og godkendelse af budget samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
6. Valg til bestyrelsen, herunder suppleanter
7. Valg af administrator
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

#### 1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog Niels Brix fra DEAS som dirigent og referent, og dette blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter, dog således at forslagene nr. **4 a), 4 d), 4 e)** stillet under punkt 4 krævede kvalificeret flertal (med 2/3) for beslutning.

#### 2. Bestyrelsens beretning

Formand Carsten Dyhr gennemgik bestyrelsens beretning på storskærm, og supplerede beretningen undervejs - herunder med oplysninger om forestående opgaver i løbet af 2022 - såsom kloakprojekt, EL-ladestander, rensning af køkken faldstammer og en nødvendig udskiftning af ventilhåndtag. Ligeledes blev oplyst, at ny ekstra varmemester Danni Dalby tiltræder i jobbet pr. 1. maj 2022.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen – og herefter blev beretningen taget til efterretning af forsamlingen. Beretningen er vedhæftet dette referat som bilag.

#### 3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport for samt værdiansættelse af andelene

Niels Brix fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2021. Regnskabet viste et resultat på 1.305.573 kr. før afdrag på prioritetsgæld - der var overført til foreningens egenkapital, som herefter pr. 31. december 2021 udgjorde 27.275.904 kr. før andre reserver.

Herefter blev Centrale Økonomiske Nøgleoplysninger (CØN) gennemgået, ifølge Erhvervsstyrelsens bilag til brug for generalforsamlingen.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet.

Andelskronen var foreslået fastsat med baggrund i valuarvurderingen fra 14. januar 2022, og med uændrede reserver på 5 mio. kr. - til en andelskrone på **75,7749**, svarende til **21.292,75 kr. pr. kvm.**

Årsregnskabet og andelskronen blev herefter enstemmigt godkendt.

#### 4. Forslag

Dirigenten gjorde indledningsvis opmærksom på, at der ikke var fremmødt 2/3-dele af samtlige mulige stemmer på generalforsamlingen - hvorfor forslag som krævede kvalificeret flertal med 2/3 af afgivne ja og nej stemmer for forslaget - alene ville kunne vedtages endeligt på en senere generalforsamling, såfremt forslaget igen på denne, ville opnå et flertal for forslaget på mindst 2/3 af ja og nej stemmerne, uanset hvor mange stemmer der måtte være repræsenteret.

Følgende forslag var udsendt sammen med indkaldelsen til behandling på generalforsamlingen:

- a) Med baggrund i vedtagelsen af de nye vedtægter på den ekstraordinære generalforsamling den 21. oktober 2021 - fremsatte formanden/bestyrelsen som bebudet, forslag om afskaffelse af muligheden for "Familieløb" efter reglerne i vedtægternes § 3 stk. 4 og tilsvarende § 11 stk. 4 - således at disse regelsæt ved vedtagelse, ville udgå af foreningens vedtægter.

Dirigenten gentog fra sin indledning, at det fremsatte forslag om vedtægtsændring krævede kvalificeret flertal med 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, for senere at kunne bringes til endelig behandling på en kommende generalforsamling.

Efter længere dialog i forsamlingen, blev forslaget herefter bragt til afstemning (skriftlig) med følgende resultat (der var 1 blank stemme):

Afgivne ja/nej stemmer:	88 andelshavere
For stemte:	61 andelshavere
Imod stemte:	27 andelshavere

Der opnåedes således 2/3-dels flertal for afskaffelse af vedtægtsbestemmelserne om "Familieløb", og endelig behandling af forslaget skal således fremsættes på kommende generalforsamling.

- b) Bestyrelsen havde fremsat forslag om etablering af vejbump, ifølge BILAG 1 som var udsendt sammen med indkaldelsen.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at dette forslag kunne vedtages med simpelt flertal.

Bestyrelsen motiverede herefter sit forslag yderligere, og efter kortvarig dialog blev forslaget bragt til afstemning med følgende resultat:

For stemte:	84 andelshavere
Imod stemte:	1 andelshaver
Hverken for eller imod stemte:	3 andelshavere

Forslaget blev således vedtaget.

- c) Bestyrelsen havde fremsat forslag til ændringer i foreningens Husorden, ifølge BILAG 2 som var udsendt sammen med indkaldelsen.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at forslag/forslagene kunne vedtages med simpelt flertal.

Bestyrelsen indledte kortvarigt med at motivere baggrunden for forslagene - hvorefter der særligt opstod debat om ændringsforslagene til § 5 pkt.3 (tidsrum for brug af støjende værktøj) og til § 5 pkt.5 (vaske- og opvaskemaskiner m.v.).

Efter en længere varende dialog foreslog dirigenten, at man afholdt særskilt afstemning om de to ændringsforslag til § 5 pkt.3 og § 5 pkt.5 – og så en samlet afstemning om de øvrige punkter i forslaget. Dette var der fuld opbakning til af forsamlingen, hvorefter forslagene blev bragt til afstemning med følgende resultater:

**§ 5 pkt.3:**

For stemte:	57 andelshavere
Imod stemte:	25 andelshavere
Hverken for eller imod stemte:	2 andelshavere

Forslaget blev således vedtaget.

**§ 5 pkt.5:**

For stemte:	38 andelshavere
Imod stemte:	40 andelshavere
Hverken for eller imod stemte:	3 andelshavere

Forslaget blev således forkastet – (og tidsrummet 7-21 alle ugens dato bibeholdes)

**Øvrige ændringsforslag iflg. BILAG 2:**

De resterende fremsatte forslag blev enstemmigt vedtaget af forsamlingen.

Ny opdateret Husorden for foreningen er vedhæftet dette referat som bilag

- d) Andelshavers forslag om vedtægtsændring af § 12 stk. 2 om husdyr, ifølge BILAG 3 som var udsendt sammen med indkaldelsen.

Dirigenten bemærkede, at det fremsatte forslag om vedtægtsændring krævede kvalificeret flertal med 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, for senere at kunne bringes til endelig behandling på en kommende generalforsamling.

Forslagsstiller motiverede sit forslag yderligere, og efter nogen dialog i forsamlingen blev forslaget bragt til afstemning med følgende resultat (5 undlod at stemme):

Afgivne ja/nej stemmer:	76 andelshavere
For stemte:	32 andelshavere
Imod stemte:	44 andelshavere

Forslaget opnåede således ikke 2/3-dels flertal, og blev derfor forkastet.

- e) Andelshaver havde fremsat forslag om vedtægtsændring af § 21 (ledige lejligheder), ifølge BILAG 4 som var udsendt sammen med indkaldelsen.

Dirigenten bemærkede, at det fremsatte forslag om vedtægtsændring krævede kvalificeret flertal med 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, for senere at kunne bringes til endelig behandling på en kommende generalforsamling.

Forslagsstiller motiverede sit forslag yderligere, og efter nogen debat i forsamlingen – herunder bestyrelsens bemærkninger til forslaget, blev det bragt til afstemning med følgende resultat (8 ud af de tilstedeværende 77 andelshavere undlod at stemme):

Afgivne ja/nej stemmer:	69 andelshavere
For stemte:	6 andelshavere
Imod stemte:	63 andelshavere

Forslaget opnåede således ikke 2/3-dels flertal, og blev derfor forkastet.

- f) Andelshaver havde fremsat forslag til fast indhold i bestyrelsens beretning, ifølge BILAG 5 som var udsendt sammen med indkaldelsen, gående på at skulle oplyse antallet af gennemførte og dermed bestående "Familiekøb" i foreningen.

Forslagsstiller argumenterede for sit forslag, og efter nogen debat bemærkede bestyrelsen til forslaget, at man ikke ville pålægges særskilt at skulle oplyse antallet af forældrekøbte lejligheder – alt den stund, at de efter vedtægterne som disse fremstår lige nu – er fulgyldige andelshavere på lige fod med alle andre andelshavere.

Dirigenten mindede om, at bestyrelsens beretning rent foreningsrestligt er bestyrelsens ord og redegørelse for foreningens aktiviteter i det forgangne år – og at man som sådan derfor ikke kan pålægge bestyrelsen et givent indhold i deres beretning – og at forslaget som sådan derfor ikke kunne fremsættes til behandling på det givne grundlag.

Der blev af dirigenten foreslået en prøveafstemning, som kunne give forslagsstilleren en indikation af, om denne til en kommende generalforsamling, ligefrem skulle arbejde på et forslag til eventuel indarbejdelse i foreningens vedtægter – hvilket forsamlingen og forslagsstiller tilsluttede sig.

Prøveafstemningen for de 77 tilbageværende andelshavere, udviste det resultat at 5 stemte for – og således, at de øvrige 72 var imod forslaget.

Behandlingen af det stillede forslag blev herefter afsluttet uden resultat.

## **5. Forelæggelse og godkendelse af budget samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften**

Niels Brix fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2022 herunder bestyrelsens forslag om uændret boligafgift.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen.

Det fremlagte budget for 2022 blev enstemmigt godkendt således (næste side):

<b>BUDGET</b>	<b>BUDGET 2022</b>	<b>REGNSKAB 2021</b>
<b>INDTÆGTER</b>		
Indtægter	9.027.000	9.161.492
Finansielle indtægter	130.000	139.872
<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>9.157.000</b>	<b>9.301.364</b>
<b>UDGIFTER</b>		
Ejendomsskatter og afgifter	3.642.000	3.501.730
Forsikringer og abonnementer	331.000	334.238
Ejendomsdrift	1.801.000	1.610.833
Administrationshonorar	340.000	331.445
Øvrige administrationsomkostninger	352.000	218.530
Vedligeholdelse	1.328.000	1.378.285
Større vedligeholdelsesarbejder	0	482.603
Finansielle udgifter	186.000	120.486
Afskrivninger	69.000	62.786
Skat	50.000	-45.145
<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>8.099.000</b>	<b>7.995.791</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>1.058.000</b>	<b>1.305.573</b>
Prioritetsafdrag	1.058.000	1.055.667
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>0</b>	<b>249.906</b>
<b>RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat (egenkapital)	0	249.906
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>0</b>	<b>249.906</b>

## 6. Valg til bestyrelsen, herunder suppleanter

Følgende bestyrelsesmedlemmer var på valg i 2022, og havde forlods meddelt at være villige til genvalg:

Formand Carsten Dyhr og bestyrelsesmedlem Henning Waldén

Suppleanterne Henrik Lam og Martin Sonne

Alle opnåede genvalg uden modkandidater – herunder de 2 suppleanter som ikke var tilstede.

Bestyrelsen er efter generalforsamlingen således sammensat:

Carsten Dyhr (formand)	på valg i 2024
Henning Wålden	på valg i 2024
Kenneth Budal Larsen	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 Stryger	på valg i 2023

Suppleanterne er herefter følgende:

Henrik Lam	på valg i 2023
Martin Sonne	på valg i 2023

### **7. Valg af administrator**

Der var genvalg af DEAS A/S.

### **8. Valg af revisor**

Der var genvalg af statsautoriseret revisor Jesper Buch fra BDO

### **9. Eventuelt**

Under dette punkt fremkom kortvarig dialog om følgende emner:

- Andelshaver fremkom med ønske om udlevering af trykte stemmesedler ved ankomsten på kommende generalforsamlinger (som tidligere anvendt).
- Andelshaver fremkom med kommentarer til yderligere overvejelser i forbindelse med fartdæmpning i gaden (herunder mulig skiltning) – i forlængelse af beslutningen om vejbump i forslaget behandlet under pkt. **4 b**).
- En andelshaver forespurgte til mulighederne for opsætning af solskærm på øverste altaner – og efter nogle kommentarer fra salen - meddelte bestyrelsen, at der naturligvis kunne rettes anmodning om godkendelse fra bestyrelsen, men at man selv måtte forestå ansøgning overfor byggemyndighederne, og sikre sig overholdelse af gældende byggelovgivning på området.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 22:10.

-----

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID, jf. Foreningens vedtægter.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

# 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.”

## Niels Brix

### Referent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:91151256

IP: 83.94.xxx.xxx

2022-04-25 09:26:13 UTC

NEM ID 

## Niels Brix

### Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:91151256

IP: 83.94.xxx.xxx

2022-04-25 09:26:13 UTC

NEM ID 

## Hans Peter Eske Stryger

### Bestyrelse

På vegne af: A/B Valbyparken

Serienummer: PID:9208-2002-2-837146497188

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-04-25 09:34:27 UTC

NEM ID 

## Carsten Dyhr

### Formand

På vegne af: A/B Valbyparken

Serienummer: PID:9208-2002-2-826031043051

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-04-25 10:44:49 UTC

NEM ID 

## Kenneth Budal Larsen

### Bestyrelse

På vegne af: A/B Valbyparken

Serienummer: PID:9208-2002-2-280934847446

IP: 2.130.xxx.xxx

2022-04-25 12:47:25 UTC

NEM ID 

## Henriette Weiendorp Bandsholm

### Bestyrelse

På vegne af: A/B Valbyparken

Serienummer: PID:9208-2002-2-421531895040

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-04-25 19:22:28 UTC

NEM ID 

## Karsten Kryger Pedersen

### Bestyrelse

På vegne af: A/B Valbyparken

Serienummer: PID:9208-2002-2-340199514395

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-04-27 06:21:29 UTC

NEM ID 

## Henning Waldén

### Bestyrelse

På vegne af: A/B Valbyparken

Serienummer: PID:9208-2002-2-243563941857

IP: 213.158.xxx.xxx

2022-04-27 12:47:55 UTC

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](mailto: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>

# PENNEO

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

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

## Frederik Berner Petersen

### Bestyrelse

På vegne af: A/B Valbyparken

Serienummer: PID:9208-2002-2-576418187611

IP: 2.104.xxx.xxx

2022-04-27 16:10:30 UTC

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 tidsstemplet 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>