

REFERAT

A/B Valbyparken – ordinær generalforsamling

Mødested: **Valby Kulturhus, Valgårdsvej 4, Valby – Teatersalen**
Mødedato: **Mandag den 24. april 2023, kl. 18.30**
Fremmødte: Der var repræsenteret 66 af foreningens 233 andele.
Heraf var 9 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 forslaget under punkt **4 a)** krævede et flertal på 2/3 af ja og nej stemmer blandt de fremmødte for endelig vedtagelse - og at beboerforslag under punkt **4 e)** krævede kvalificeret flertal, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer skulle være repræsenteret, og da med et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmerne, for at kunne vedtages.

2. Bestyrelsens beretning

Formand Carsten Dyhr gennemgik bestyrelsens beretning på storskærm, og supplerede beretningen undervejs - herunder med en status på forestående opgaver i løbet af 2023 – det være sig afslutningen på kloakprojektet, samt mulige udskiftninger af både bi-målere på EL og varmemålere på radiatorer, da målerne er ved at være udtjente (batterierne udløber på varmemålere).

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 2022. Regnskabet viste et resultat på 344.053 kr. før afdrag på prioritetsgæld - der var overført til foreningens egenkapital, som herefter pr. 31. december 2022 udgjorde 27.619.956 kr. før andre reserver.

Herefter blev Centrale Økonomiske Nøgleoplysninger (CØN) gennemgået (Erhvervsstyrelsens bilag 4). Ny version med korrekt oplysningsdato pr. 31-12-2022 er bilagt dette referat.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet.

Andelskronen var foreslået fastsat med baggrund i valuarvurderingen fra 3. februar 2023, og med en denne gang opskrevet reserve til i alt 10 mio. kr. til fremtidig vedligeholdelse, værdireguleringer og kursrisiko på foreningen gæld - til en ny andelskrone på **77,5858**, svarende til **21.801,61 kr. pr. kvm.** (mod sidste års 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) 2. behandling af forslaget om ændring af foreningens vedtægter, f.s.v. muligheden for "Familieløb" efter reglerne i vedtægternes § 3 stk. 4 og tilsvarende § 11 stk. 4 - som på sidste års generalforsamling 7. april 2022 blev vedtaget med 2/3-dels flertal af de tilstedeværende.

Da der ikke var fremmødt tilstrækkeligt med andelshavere på sidste års generalforsamling (de påkrævede 2/3-dele) - skulle forslaget for endelig vedtagelse på dette års generalforsamling - således opnå et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer af de fremmødte, for at regelsættet kunne udgå endeligt af foreningens vedtægter.

Det stillede forslag opnåede følgende resultat:

Afgivne ja/nej stemmer:	64 andelshavere
For afskaffelse stemte:	45 andelshavere
Imod stemte:	19 andelshavere

Der opnåedes således mere end 2/3-dels flertal for afskaffelsen, hvorfor vedtægtsbestemmelserne efter § 3, stk.4 og § 11, stk.4 herefter udgår.

- b) Bestyrelsens forslag om regelsæt for parkering, betaling og administration ifølge udsendt **BILAG 1**.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at de 2 forslag kunne vedtages med simpelt flertal.

Bestyrelsen motiverede sine forslag med yderligere bemærkninger, og efter kortvarig dialog blev de 2 forslag herefter bragt til afstemning hver for sig.

Begge forslag blev enstemmigt vedtaget.

- c) Bestyrelsen havde under dette punkt anmodet om generalforsamlingens mandat til, at kunne acceptere tilbud om udskiftning af bestående ventiler i kælder, til nye dynamiske ventiler – for et beløb af op til 1.500.000 kr.

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

Bestyrelsesformanden meddelte, at man i bestyrelsen efterfølgende havde modtaget yderligere information om løsningen med dynamiske ventiler – som kunne så tvivl om hvorvidt løsningen ville være den rette for foreningen.

Bestyrelsen valgte derfor i denne omgang at trække forslaget tilbage.

- d) Bestyrelsen anmodede under dette punkt om generalforsamlingens mandat til, at kunne optage sædvanlige kassekredit (herunder midlertidigt overtræk) i foreningens pengeinstitut Danske Bank, på de for banken gældende vilkår – og på et beløb af op til 3.000.000 kr. i kreditmaksimum, gældende for op til 2 år. Kreditrammen har til formål at sikre mulige likviditetsudsving i foreningens økonomi, herunder til betalinger på foreningens forpligtelser under igangværende projekter m.v. – og indtil det eventuelle likviditetsbehov ikke længere måtte være aktuelt, bl.a. ved afregning på salg af tidligere lejeboliger.

Bestyrelsen bemyndiges i den sammenhæng til, at kunne pantsætte foreningens ejendom i nødvendigt omfang, og til at kunne underskrive samtlige kredit-, låne- samt pantsætningsdokumenter på sagen. I forbindelse med kreditoptagelsen vil der være omkostninger til bl.a. tinglysnings, ekspediti- onsgæbyr og provisioner m.v.

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

Efter kortvarig dialog blev forslaget herefter bragt til afstemning - og enstemmigt vedtaget.

- e) Andelshavers forslag om tilføjelser til vedtægternes § 10 – ifølge det udsendte **BILAG 2**.

Dirigenten bemærkede, at de 3 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. De 3 forslag blev bragt til afstemning hver for sig

Forslagsstiller motiverede sine forslag yderligere - og efter nogen debat i forsamlingen, herunder bestyrelsens bemærkninger til forslaget, blev det bragt til afstemning med følgende resultat (på afstemningstidspunktet var forsamlingen reduceret til 61 andelshavere og nogle undlod at stemme):

	<u>Forslag 1</u>	/	<u>Forslag 2</u>	/	<u>Forslag 3</u>
Afgivne ja/nej stemmer:	56 andelshavere		59 andelshavere		59 andelshavere
For stemte:	19 andelshavere		24 andelshavere		29 andelshavere
Imod stemte:	37 andelshavere		35 andelshavere		30 andelshavere

Forslagene opnåede således ikke det krævede 2/3-dels flertal, og blev derfor forkastet.

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

Niels Brix fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2023 herunder bestyrelsens forslag om uændret boligafgift.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen.

Det fremlagte budget for 2023 blev herefter enstemmigt godkendt således:

BUDGET	NOTE	BUDGET 2023	REGNSKAB 2022
INDTÆGTER			
Indtægter	1	9.065.000	9.064.113
Finansielle indtægter	2	106.000	105.483
INDTÆGTER I ALT		9.171.000	9.169.596
UDGIFTER			
Ejendomsskatter og afgifter	3	3.743.000	3.640.187
Forsikringer og abonnementer	4	362.000	331.843
Ejendomsdrift	5	1.790.000	1.522.422
Administrationshonorar		349.000	339.650
Øvrige administrationsomkostninger	6	352.000	339.394
Vedligeholdelse		1.328.000	1.938.992
Større vedligeholdelsesarbejder	7	0	488.055
Finansielle udgifter	8	83.000	122.160
Afskrivninger	9	69.000	62.786
Skat		50.000	40.052
UDGIFTER I ALT		8.126.000	8.825.541
ÅRETS RESULTAT		1.045.000	344.055
RESULTATDISPONERING			
Prioritetsafdrag		1.060.000	1.057.954
Overført resultat (egenkapital)		-15.000	-713.899
DISPONERET I ALT		1.045.000	344.055

6. Valg til bestyrelsen, herunder suppleanter

Følgende bestyrelsesmedlemmer var på valg i 2023:

Bestyrelsesmedlemmerne Kenneth Budal Larsen, Karsten Kryger Pedersen, Frederik Berner Petersen (genopstiller ikke), Henriette Weiendorp Bandsholm og Hans Stryger

Suppleanterne Henrik Lam og Martin Sonne

Kenneth Budal Larsen, Karsten Kryger Pedersen, Henriette Weiendorp Bandsholm og Hans Stryger opnåede alle genvalg uden modkandidater – og ny bestyrelsesmedlem Kasper Christiansen blev valgt.

De 2 suppleanter Henrik Lam og Martin Sonne som ikke var til stede, men opnåede begge genvalg.

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 2025
Karsten Kryger Pedersen	på valg i 2025
Henriette Weiendorp Bandsholm	på valg i 2025
Hans Stryger	på valg i 2025
Kasper Christiansen	på valg i 2025

Suppleanterne er herefter følgende:

Henrik Lam	på valg i 2024
Martin Sonne	på valg i 2024

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 erindring om bopælspligten som andelshaver (og kontrol heraf ?)
- Andelshaver spurgte til, om udefra kommende kunne benytte foreningen ladestandere - og det blev oplyst at dette teoretisk godt kunne lade sig gøre - men at det jo fortsat ville kræve registreret tilladelse til at parkere i foreningen.
- Der fremkom fra andelshaver kritik om foreningens brug af VVS Solution ved udarbejdelse af VVS-eftersyn ved salg m.v. - hvilket bestyrelsens noterede sig i forhold til den løbende evaluering på foreningens håndværkere.
- Der afsluttedes med en dialog om afholdelse af sommerfest i foreningen, og andelshavere meldte sig til at stå for opgaven om at stable arrangementet på benene.

Da ikke flere ønskede ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21:38.

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

Serienummer: CVR:20283416-RID:91151256

IP: 85.204.xxx.xxx

2023-04-28 12:35:39 UTC



Niels Brix

Dirigent

Serienummer: CVR:20283416-RID:91151256

IP: 85.204.xxx.xxx

2023-04-28 12:35:39 UTC



Henriette Weiendorp Bandsholm

Bestyrelse

På vegne af: A/B Valbyparken

Serienummer: 8fd0df39-0774-4afe-9d66-48fcc66b50e5

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-04-28 15:01:40 UTC



Kenneth Budal Larsen

Bestyrelse

På vegne af: A/B Valbyparken

Serienummer: 4858ca7b-b9dd-48e7-80a2-4512102ee478

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-04-28 18:29:55 UTC



Henning Waldén

Bestyrelse

På vegne af: A/B Valbyparken

Serienummer: 4734fd84-c4a6-4d65-96e8-08a34a0a0ed3

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-04-29 08:41:45 UTC



Hans Peter Eske Stryger

Bestyrelse

På vegne af: A/B Valbyparken

Serienummer: e8ae93b9-90ac-4e30-a190-d229fa59ea3d

IP: 185.108.xxx.xxx

2023-04-30 13:08:50 UTC



Penneo dokumentnøgle: HIX10-CH438-BYKMB8-010GT1-2WY50-W3KFE

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

PENNEO

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

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

Kasper Christiansen

Bestyrelse

På vegne af: A/B Valbyparken

Serienummer: e3102d01-f286-4647-a5cc-ad476fedca7a

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-04-30 18:51:54 UTC



Carsten Dyhr

Formand

På vegne af: A/B Valbyparken

Serienummer: 8e354867-1c89-4d71-9724-d86f929a6b1e

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-05-01 07:13:24 UTC



Karsten Kryger Pedersen

Bestyrelse

På vegne af: A/B Valbyparken

Serienummer: 725fae6a-cccb-448c-a461-d56ec326e91b

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-05-02 10:04:19 UTC



Penneo dokumentnøgle: HIX10-CH4438-BYKMB8-010G1-2WY5O-W3KFE

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>