

REFERAT

A/B Valbyparken – ordinær generalforsamling

Mødested: **Valby Kulturhus, Valgårdsvej 4, Valby – Teatersalen**
Mødedato: **Tirsdag den 30. april 2024, kl. 18.30**
Fremmødte: Der var repræsenteret 71 af foreningens 234 andele.
Heraf var 5 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 bestemmelser, samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter, – herunder, at de stillede forslag under punkt **4.1 og 4.2** alene krævede simpelt flertal.

2. Bestyrelsens beretning

Formand Carsten Dyhr gennemgik bestyrelsens beretning på storskærm, og supplerede beretningen undervejs – herunder med, monteringen af vinkelbeslag på altanerne, som viceværterne havde udført (med stor besparelse til følge) – og, at man på baggrund af Højesterets afgørelse i august 2023 om forandringer i boligen, måtte indskærpe vedtægternes § 10 om forandringer, hvorefter disse skal godkendes af bestyrelsen og udføres i håndværksmæssigt forsvarligt (altså af faguddannede). På grund af mange vandskader, var foreningen nemlig blevet varslet stigning i præmien til forsikringsselskabet fra 286.046 kr. til hele 540.627 kr., og havde derfor måtte skifte forsikringsselskab for at afbøde så meget af merudgiften som muligt. HUSK DERFOR ALTID, at ansøge om godkendelse af forandringer. Det blev også bemærket, at man som andelshaver kan blive pålagt selvriskoen på skader ved forandringer i boligen.

Der blev endvidere nævnt at foreningen i 2024 vil kigge på projekter om mulig solenergi, ændringer af skralderum (forslag 4.2) - og endelig at en ny 10-årig vedligeholdelsesplan var under implementering.

Der blev afrundet med en reminder på guiden om affaldssortering, og om påpasselighed med ikke godkendte Litium-batterier - og efter få afklarende spørgsmål, blev beretningen taget til efterretning.

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

Niels Brix fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2023. Regnskabet viste et negativt driftsresultat på -3.945.024 kr. før afdrag på prioritetsgæld og andre poster – hvorefter likviditetsresultatet i alt kunne opgøres til -4.428.354 kr. Det negative resultat var i al væsentlighed henførende til foreningens projekt med kloakrenovering. Egenkapitalen pr. 31-12-2023 var opgjort til 37.233.858 kr. før andre reserver. Reserverne til fremtidig vedligeholdelse og værdireguleringer var ifølge andelsværdiberegningen nu afsat med 7.700.000 kr. – mod 10.000.000 kr. året før.

Herefter blev Centrale Økonomiske Nøgleoplysninger (CØN) gennemgået (Erhvervsstyrelsens bilag 4).

Der fremkom undervejs enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet.

Andelskronen var af bestyrelsen foreslået fastsat med baggrund i valuarvurderingen fra 16. januar 2024, til en ny andelskrone på **77,5967** (mod 77,5858 i 2022), svarende til **21.804,69 kr. pr. kvm.** (mod 21.801,61 kr. pr. kvm. i 2022).

Årsregnskabet og andelskronen blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Forslag

Dirigenten gjorde indledningsvis opmærksom på, at de 2 stillede forslag punkt **4.1** og **4.2** som var udsendt sammen med indkaldelsen, alene krævede simpelt flertal for vedtagelse.

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

4.1 Forslag om udvidelse af video overvågning i foreningen (BILAG 1)

Bestyrelsen anmodede om generalforsamlingens mandat til accept af tilbud på op til 150.000 kr. for udvidelse af antallet af kameraer på anlægget - og efter kortvarig dialog i forsamlingen blev forslaget herefter bragt til afstemning.

Det stillede forslag opnåede følgende resultat:

<u>F</u> or forslaget stemte:	62 andelshavere
<u>I</u> mod forslaget stemte:	3 andelshavere
<u>U</u> dlod at stemme:	6 andelshavere

Forslaget blev således vedtaget.

4.2 Forslag om nedlæggelse af affaldsskakte (BILAG 2)

Bestyrelsen motiverede yderligere det stillede forslag om at nedlægge de bestående affaldsskakte, og efter kortvarig dialog i forsamlingen blev forslaget herefter bragt til afstemning.

Det stillede forslag opnåede følgende resultat:

<u>F</u> or forslaget stemte:	67 andelshavere
<u>I</u> mod forslaget stemte:	2 andelshavere
<u>U</u> dlod at stemme:	2 andelshavere

Forslaget blev således vedtaget.

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

Niels Brix fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2024 herunder bestyrelsens forslag om uændret boligafgift.

Der blev kort orienteret om de nye grundvurderinger, og betydningen i forholdet til betaling af grundskyld (ejendomsskatten) for 2024 – og forventningerne til fremtidige stigninger (indfasning). Først med de endelige grundvurderinger gældende fra 2025, forventes det at kende svarende bedre.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen.

Det fremlagte budget for 2024 blev herefter enstemmigt godkendt således:

BUDGET	BUDGET 2024	REGNSKAB 2023
INDTÆGTER		
Indtægter	9.079.000	9.095.695
Finansielle indtægter	77.000	78.591
INDTÆGTER I ALT	9.156.000	9.174.286
UDGIFTER		
Grundskyld og afgifter	3.647.000	3.535.860
Forsikringer og abonnementer	515.000	430.894
Ejendomsdrift	1.825.000	1.662.588
Administrationshonorar	361.000	348.555
Øvrige administrationsomkostninger	361.000	261.100
Vedligeholdelse	1.197.000	1.202.496
Større vedligeholdelsesarbejder	0	5.523.059
Finansielle udgifter	75.000	86.024
Afskrivninger	63.000	62.786
Skat	50.000	5.945
UDGIFTER I ALT	8.094.000	13.119.307
ÅRETS RESULTAT	1.062.000	-3.945.021
RESULTATDISPONERING		
Prioritetsafdrag	1.062.000	1.060.245
Overført resultat (egenkapital)	0	-5.005.266
DISPONERET I ALT	1.062.000	-3.945.021

6. Valg til bestyrelsen, herunder suppleanter

Følgende bestyrelsesmedlemmer var på valg i 2024:

Bestyrelsesformand Carsten Dyhr og bestyrelsesmedlem Henning Wálden
Suppleant Martin Sonne

Såvel Carsten Dyhr som Henning Wálden opnåede alle genvalg uden modkandidater.

Suppleant Martin Sonne var fraværende men opnåede genvalg – og derefter opnåede René Brinkmann nyvalg som ny suppleant.

Bestyrelsen er efter generalforsamlingen således sammensat:

Carsten Dyhr (formand)	på valg i 2026
Henning Wálden	på valg i 2026
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:

Martin Sonne	på valg i 2025
René Brinkmann	på valg i 2025

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 løst og fast der rør sig i foreningen, og der blev bl.a. spurgt til følgende emner:

- Hvor hjertestarter 2 var flyttet hen ? Svar: Flyttet til legepladsen og starter 1 findes ved blok 4
- Der blev spurgt til, hvad der havde været galt med vinkelbeslagene på altanpladerne ?
Svar: Beslagene havde ganske enkelt løsnet sig, og var nu fæstnet forsvarligt med nye popnitter
- 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. Bestyrelsen takkede stort herfor

Da ikke flere ønskede ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20:30.

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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Niels Brix

DEAS A/S CVR: 20283416

Referent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: 4258bc5b-d7cb-4aec-861c-1cab5e79970b

IP: 93.165.xxx.xxx

2024-06-11 16:36:27 UTC



Niels Brix

DEAS A/S CVR: 20283416

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: 4258bc5b-d7cb-4aec-861c-1cab5e79970b

IP: 93.165.xxx.xxx

2024-06-11 16:36:27 UTC



Kasper Christiansen

Bestyrelse

På vegne af: A/B Valbyparken

Serienummer: e3102d01-f286-4647-a5cc-ad476fedca7a

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-06-11 17:02:18 UTC



Hans Peter Eske Stryger

Bestyrelse

På vegne af: A/B Valbyparken

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

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-06-11 17:07:11 UTC



Karsten Kryger Pedersen

Bestyrelse

På vegne af: A/B Valbyparken

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

IP: 18.237.xxx.xxx

2024-06-11 21:31:31 UTC



Henriette Weiendorp Bandsholm

Bestyrelse

På vegne af: A/B Valbyparken

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

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-06-12 09:43:14 UTC



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/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.”

Kenneth Budal Larsen

Bestyrelse

På vegne af: A/B Valbyparken

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

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-06-12 10:21:38 UTC



Henning Waldén

Bestyrelse

På vegne af: A/B Valbyparken

Serienummer: 4734fd84-c4a6-4d65-96e8-08a34a0aed3

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-06-12 16:43:00 UTC



Carsten Dyhr

Formand

På vegne af: A/B Valbyparken

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-06-17 10:06:52 UTC



Penneo dokumentnøgle: NEQQA-BL4H6-30KG0-QZDXJ-XXUBO-5HU1F

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/validator**