

REFERAT

A/B Valbyparken – ordinær generalforsamling

Mødested: **Valby Kulturhus, Valgårdsvej 4, Valby – Teatersalen**
Mødedato: **Tirsdag den 8. april 2025, kl. 18.30**
Fremmødte: Der var repræsenteret 72 af foreningens 234 andele.
Heraf var 12 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 punkt **4.5** (Husorden parkering) som alene krævede simpelt flertal – mens forslagene under punkt **4.1** (§ 9 om vedligeholdelse, **4.2** (§ 10 om forandringer), **4.3** (§ 20 om eksklusion) og **4.4** (om kommunikation) - samt beboerforslaget under punkt **4.6** (§ 12 om husdyr), alle 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 med de opgaver bestyrelsen har arbejdet med i løbet af 2024.

De gennemgåede plancher er bilagt dette referat.

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

Niels Brix fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2024. Regnskabet viste et positivt driftsresultat på 1.584.295 kr. før afdrag på prioritetsgælden og andre poster – hvorefter likviditetsresultatet i alt kunne opgøres til 733.888 kr. Egenkapitalen pr. 31-12-2024 var opgjort til 28.818.155 før andre reserver. Reserverne til fremtidig vedligeholdelse og værdireguleringer var ifølge andelsværdiberegningen afsat til uændrede 7.700.000 kr.

Det blev bemærket, at foreningen for 2024 havde valgt ikke at indhente ny valuarvurdering, da denne efter ændring i andelsboligloven 15. april 2024 nu kunne genbruges i op til 42 måneder - og man havde vurderet at den forventelige stigning, ville have været benyttet til at øge foreningens reserver i stedet for andelsværdierne, så der ville være en øget buffer til fremtidige vedligeholdelsesprojekter.

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 udarbejdet den 16. januar 2024, til en ny andelskrone på **77,7964** (mod 77,5967 i 2023), svarende til **21.860,80 kr. pr. kvm.** (mod 21.804,69 kr. pr. kvm. i 2023).

Årsregnskabet og andelskronen blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Forslag

Dirigenten gjorde indledningsvis opmærksom på, at de i alt 6 stillede forslag var udsendt sammen med indkaldelsen, og at forslagene alle var motiveret og beskrevet i sit indhold - og til afstemning enkeltvis.

Dirigenten påpegede herefter, at der alene kunne ske 1. behandling af forslagene **4.1**, **4.2**, **4.3** og **4.4**, samt beboerforslaget **4.6** – da aftenens fremmøde alene var på 72 andele ud af foreningens i alt 234 andele, hvorfor der ikke var mindst 2/3-dele af samtlige mulige stemmer repræsenteret – hvilket betød, at der ved en vedtagelse med 2/3-dele af de repræsenterede på aftenens generalforsamling, kunne ske en endelig vedtagelse af forslagene på en efterfølgende ekstraordinært indkaldt generalforsamling, med 2/3-deles flertal af ja og nej stemmer, uanset antal repræsenterede.

Resultaterne af forslagernes behandling var følgende:

4.1 Forslag til vedtægternes § 9 om vedligeholdelse

Efter kortvarig dialog i forsamlingen, blev forslaget bragt til afstemning (skriftligt) med følgende resultat:

Afgivne ja/nej stemmer:	71 andelshavere
For stemte:	64 andelshavere
Imod stemte:	7 andelshavere

Forslaget opnåede således mere end 2/3-dels flertal, og endelig behandling af forslaget kan således fremsættes igen, for endelig vedtagelse på en kommende generalforsamling.

4.2 Forslag til vedtægternes § 10 om forandringer

Efter kortvarig dialog i forsamlingen, blev forslaget bragt til afstemning (skriftligt) med følgende resultat (der var 2 blanke stemmer):

Afgivne ja/nej stemmer:	69 andelshavere
For stemte:	61 andelshavere
Imod stemte:	8 andelshavere

Forslaget opnåede således mere end 2/3-dels flertal, og endelig behandling af forslaget kan således fremsættes igen, for endelig vedtagelse på en kommende generalforsamling.

4.3 Forslag til vedtægternes § 20 om eksklusionsbestemmelser

Efter kortvarig dialog i forsamlingen, blev forslaget bragt til afstemning med følgende resultat:

Afgivne ja/nej stemmer:	71 andelshavere
For stemte:	70 andelshavere
Imod stemte:	1 andelshavere

Forslaget opnåede således mere end 2/3-dels flertal, og endelig behandling af forslaget kan således fremsættes igen, for endelig vedtagelse på en kommende generalforsamling.

4.4 Forslag til vedtægternes § 34 om kommunikation

Efter kortvarig dialog i forsamlingen, blev forslaget bragt til afstemning med følgende resultat (1 andelshaver havde forladt generalforsamlingen):

Afgivne ja/nej stemmer:	70 andelshavere
For stemte:	70 andelshavere
Imod stemte:	0 andelshavere

Forslaget opnåede således mere end 2/3-dels flertal, og endelig behandling af forslaget kan således fremsættes igen, for endelig vedtagelse på en kommende generalforsamling.

4.5 Forslag om tillæg til foreningens Husorden om parkering

Efter kortvarig dialog i forsamlingen, blev forslaget bragt til afstemning med følgende resultat (1 andelshaver havde forladt generalforsamlingen):

For stemte:	70 andelshavere
Imod stemte:	0 andelshavere

Forslaget blev således enstemmigt vedtaget med simpelt flertal.

4.6 Andelshavers forslag til vedtægternes § 12 og ændring til Husorden om husdyrhold

Efter dialog i forsamlingen, blev forslaget bragt til afstemning (skriftligt) med følgende resultat (3 andelshaver havde forladt generalforsamlingen og der var 3 blanke stemmer):

Afgivne ja/nej stemmer:	65 andelshavere
For stemte:	29 andelshavere
Imod stemte:	36 andelshavere

Forslaget opnåede således ikke 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 2025 herunder bestyrelsens forslag om fortsat uændret boligafgift.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen.

Det fremlagte budget for 2025 blev herefter enstemmigt godkendt således:

BUDGET	BUDGET 2025	REGNSKAB 2024
INDTÆGTER		
Indtægter	9.098.000	9.120.713
Finansielle indtægter	65.000	68.780
INDTÆGTER I ALT	9.163.000	9.189.493
UDGIFTER		
Grundskyld og afgifter	3.915.000	3.681.979
Forsikringer og abonnemønter	522.000	592.699
Ejendomsdrift	1.818.000	1.666.282
Administrationshonorar, DEAS A/S	376.000	361.215
Øvrige administrationsomkostninger	370.000	259.014
Vedligeholdelse	980.000	843.126
Større vedligeholdelsesarbejder	0	6.000
Finansielle udgifter	68.000	72.954
Afskrivninger	0	62.786
Skat	50.000	121.932
UDGIFTER I ALT	8.099.000	7.667.987
ÅRETS RESULTAT	1.064.000	1.521.506
RESULTATDISPONERING		
Prioritetsafdrag	1.064.000	1.062.541
Overført resultat (egenkapital)	0	458.965
DISPONERET I ALT	1.064.000	1.521.506

6. Valg til bestyrelsen, herunder suppleanter

Følgende bestyrelsesmedlemmer var på valg:

Bestyrelsesmedlemmerne: Kenneth Budal Larsen, Henriette Weiendorp Bandsholm, Hans Stryger og Kasper Christiansen

Suppleant: Martin Sonne

Kenneth Budal Larsen, Henriette Weiendorp Bandsholm, Hans Stryger og Kasper Christiansen opnåede alle genvalg uden modkandidater, og Lars Bjørstrup opstillede til bestyrelsen og opnåede nyvalg.

Suppleant Martin Sonne var fraværende men opnåede genvalg – og desuden opnåede Signe Sofie Meyer Jespersen 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 2027
Henriette Weiendorp Bandsholm	på valg i 2027
Hans Stryger	på valg i 2027
Kasper Christiansen	på valg i 2027
Lars Bjørstrup	på valg i 2027

Suppleanterne er herefter følgende:

Martin Sonne	på valg i 2026
Signe Sofie Meyer Jespersen	på valg i 2026

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 dialog om løst og fast der rør sig i foreningen, herunder følgende emner:

- Der blev spurgt til og orienteret om mågebekæmpelse, herunder at droner var observeret
- Det blev oplyst, at man kigger nærmere på aftrækskanalerne til hhv. køkkener og baderum
- Bestyrelsen arbejder fortsat videre med undersøgelser og muligheden for opsætning af solceller

Da ikke flere ønskede ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21:40.

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: 93.161.xxx.xxx

2025-04-30 17:07:52 UTC



Niels Brix

DEAS A/S CVR: 20283416

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

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

IP: 93.161.xxx.xxx

2025-04-30 17:07:52 UTC



Henning Waldén

Bestyrelse

På vegne af: A/B Valbyparken

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

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-04-30 17:28:45 UTC



Hans Peter Eske Stryger

Bestyrelse

På vegne af: A/B Valbyparken

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

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-04-30 19:29:20 UTC



Carsten Dyhr

Formand

På vegne af: A/B Valbyparken

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

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-04-30 22:13:41 UTC



Kenneth Budal Larsen

Bestyrelse

På vegne af: A/B Valbyparken

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

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-05-01 06:34:38 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

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.”

Henriette Weiendorp Bandsholm

Bestyrelse

På vegne af: A/B Valbyparken

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

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-05-01 11:45:09 UTC



Kasper Christiansen

Bestyrelse

På vegne af: A/B Valbyparken

Serienummer: e3102d01-f286-4647-a5cc-ad476fedca7a

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-05-02 13:32:36 UTC



Lars Hilmar Bjørstrup

Bestyrelse

På vegne af: A/B Valbyparken

Serienummer: 2fffa1f1-3f6b-4302-9560-e8236509cc8f

IP: 213.32.xxx.xxx

2025-05-03 22:59:38 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.