

Indkaldelse til ordinær generalforsamling
TIRSDAG DEN 22. oktober 2019 KL. 18.30
***** i Kingos Kirken – Bragesgade 35 - 2200 København N. *****

- Punkt 1. Valg af dirigent
- Punkt 2. Bestyrelsens beretning
Under punktet vil foreningens rådgiver Brian Lund Povlsen gennemgå vores tagrenovering samt afslutningen på denne.
- Punkt 3. Forelæggelse og godkendelse af revideret regnskab samt fastsættelse af andelsværdier.
Regnskabet er ikke færdigt endnu da foreningen ikke har fået den endelige valuarvurdering.
- Punkt 4. Forelæggelse af budget til godkendelse.
Budgettet indeholder ingen boligafgiftsforhøjelse
- Punkt 5. Indkomne forslag
Forslag fra bestyrelsen. Disse forslag skal bekræftet efter vedtægterne §§ 23-26 – da de har været til afstemning på sidste ordinære generalforsamling i 2018. Se note ang. forslaget.
5.1 Forslag a – e fra bestyrelsen om vedtægtsændring:
- | | |
|------------------------------|------------------------------|
| Punkt 5.1.a – Ændring af §8 | Punkt 5.1.d – Ændring af §22 |
| Punkt 5.1.b – Ændring af §10 | Punkt 5.1.e - Ændring af §30 |
| Punkt 5.1.c – Ændring af §21 | |
- 5.2 Forslag fra bestyrelsen.
Bemyndigelse til bestyrelsen til at bruge op til kr. 365.000 ved skift af målerleverandør. Udgiften vil primært falde i regnskabsåret 2020/2021. Se note ang. begrundelse for forslaget.
- Punkt. 6. Valg til bestyrelsen:
Jvf. Vedtægterne §§27-29 skal bestyrelsen bestå af mindst 3 og maksimalt 5 bestyrelsesmedlemmer inklusive formanden.
To bestyrelsesmedlemmer er ikke på valg i år:
Andel 61 - Jannik Nielsen
Andel 107 - Henrik Nielsen
- På generalforsamlingen skal der vælges:
- 1 formand for 2 år:
Andel 64 – Søren Laursen - Genopstiller
- 2 bestyrelsesmedlem for 2 år:
Andel 76 - Thomas Julien Børnsen-Dumont - Genopstiller.
- 2 bestyrelsessuppleanter for 1 år
- Punkt. 7. Valg af administrator
Bestyrelsen forslår valg af:
BOLIGEXPERTEN ADMINISTRATION A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V
- Punkt 8. Valg af revisor
Bestyrelsen foreslår genvalg af :
TT Revision
v/ Statsautoriseret revisor Torben Madsen
- Punkt 9. Valg af revisorer:
2 kritiske revisorer for 1 år
Andel 57 – Hans Christian Schubell – Genopstiller som kritisk revisor.
2 revisorsuppleanter for 1 år
Andel 33 - Verner Bendtsen - Genopstiller som kritisk revisorsuppleant.
Andel 96 – Johan Houby - Genopstiller som kritisk revisorsuppleant.
- Punkt 10. Eventuelt

Når årsregnskab for 2018/2019 er klart bliver andelsværdierne uddelt. Årsregnskabet vil da også kunne findes på www.ab-valkyrien.dk under generalforsamlinger. Du kan også allerede nu bestilles hos viceværterne/bestyrelsen, så det bliver lagt i din postkasse når det er klar.

Sammen med denne indkaldelse er uddelt: Bestyrelsens beretning og budget.

Andelshaverne kan stemme pr. fuldmagt eller brev (benyt bagsiden) ifølge foreningens vedtægter hvis de ikke har mulighed for at møde op. Der er kørelighed for gangbesværede fra porten i Sigynsgade 4, kl. 1825. Besked gives til viceværterne på telefon 2152 5004 eller e-mail: vicevaert@ab-valkyrien.dk, senest fredag den 18. oktober kl. 15.00.

BENYTT ENTEN BREVSTEMME ELLER FULDMAGT ORDINÆRE GENERALFORSAMLING DEN 22. OKTOBER 2019

Andel	:
Navn:	:
Adresse:	:

GIVER FULDMAGT TIL:

Andel	:
Navn:	:
Adresse:	:

ELLER VÆLGER AT BREVSTEMME:

	Ja	Nej
Punkt 2 - Bestyrelsesberetning		
Punkt 3 - Regnskab		
Punkt 4 - Budget		
Punkt 5.1 – Forslag fra bestyrelsen om ændring af foreningens vedtægter (Afstemning er en bekræftelse fra generalforsamlingen i 2018).		
Punkt 5.1.a – Ændring af §8		
Punkt 5.1.b – Ændring af §10		
Punkt 5.1.c – Ændring af §21		
Punkt 5.1.d – Ændring af §22		
Punkt 5.1.e - Ændring af §30		
Punkt 5.2 – Bemyndigelse til bestyrelsen til at bruge op til kr. 365.000 ved skift af målerleverandør.		
Punkt 6.1 Valg af bestyrelsesmedlem – Andel 64 Søren Laursen		
Punkt 6.2 Valg af bestyrelsesmedlem – Andel 76 Thomas Julien Børnsen-Dumont		
Punkt 7 – Valg af administrator - BOLIGEXPERTEN ADMINISTRATION A/S		
Punkt 8 – TT Revision - Revisor Torben Madsen		
Punkt 9.1 – Valg af kritisk revisor - Andel 57 Hans Christian Schubell		
Punkt 9.2 – Valg af kritisk revisorsuppleant - Andel 33 - Verner Bentsen		
Punkt 9.3 – Valg af kritisk revisorsuppleant - Andel 96 – Johan Houby		

Brevstemme skal afleveres i postkassen ved kontoret i porten senest den 22. oktober kl. 1500.

Brevstemmer skal ikke afleveres hos viceværterne.

Ad. Pkt. 5.1 Forslag a-e

Forslag 5.1.a-e vedrører vedtægtsændringer og kræver i henhold til § 24 at mere end 2/3 af alle stemmeberettigede medlemmer er tilstede, og at forslaget vedtages med 2/3 af disse tilstedeværende medlemmer. Såfremt forslaget ved den ordinære generalforsamling ikke opfylder disse krav i vedtægternes § 24 stk. 2 til at blive endeligt vedtaget, men dog opnår tilslutning fra 2/3 af de tilstedeværende medlemmer, så indkaldes samtidig til en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget

vil kunne blive vedtaget med 2/3, af de på denne generalforsamling tilstedeværende stemmeberettigede medlemmer.

For yderligere regler omkring generalforsamlingen henvises til vedtægtens §§ 23-26.

På generalforsamlingen den 20 november 2018 var der ikke nok andelshavere til stede men en tilslutning på mere end 2/3 af tilstedeværende, derfor kan forslaget blive vedtaget hvis 2/3 af andelshaverne af de tilstedeværende andelshaver stemmer for nedestående forslag på generalforsamlingen.

- a.** §8 Tilføjes information om hvornår boligafgiften skal betales, således at §8 bliver bliver:
§ 8.

Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen med bindende virkning for medlemmerne. Såfremt boligafgiften ikke betales rettidigt, er foreningen berettiget til at opkræve et påkravsgebyr, jf. LL§93. Påkravsgebyret er skyldig afgift jf. §21 stk. 1. Boligafgiften betales den 3 hverdag i måned.

- b.** § 10 – Der tilføjes et Stk. 8. der inderholder information om ændringer for ældre og handicappede andelshavere. Således at Stk. 8 bliver:

Stk. 8 Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

- c.** § 21 . Eksklusion . Tilføjet information om hvordan en eksklusion skal foregår, derfor er Stk. 2 erstattet af en ny stk. 2 og der er tilføjet en Stk 3.

Stk. 2 Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 20. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C og § 19 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

Stk. 3 Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i § 20.

- d.** § 22 – stk. 1 tilføjer vi information om referent, således at § 22 dagsorden punkt 1 bliver til:

1. Valg af dirigent og referent.

- e.** § 30 – Den er pt. meget kortfattet om hvad vores administrator egentlig skal udføre af arbejde. Derfor bliver den erstattet af følgende tekst:

Stk. 1 Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt garantiforsikring til, som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.

Stk. 2 Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt en administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.

Stk. 3 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken der kun skal kunne foretages hævning ved brug af bank eller netbank ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andelsboliger eller andet skal ske direkte til en sådan konto.

Stk. 4 Bestyrelsen kan helt eller delvist overlade bogføringen til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma, og opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut. Vælger bestyrelsen selv at varetage bogføringen, skal bestyrelsen af sin midte vælge en kasserer, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske betalinger.

- Stk. 5 **Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelserforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.**

Ad. Pkt. 5.2

Forslag 5.2 vedrører udskiftning af vand- og radiatormålere i foreningen. Foreningen har gentagende gange de sidste par år oplevet manglende samarbejde med Ista både i den løbende drift samt ved aflæsning af målere hos andelshaverne. Både foreningen og administrator bliver ikke informeret om problemer der er ved aflæsningen men først informeret ved opslag på gadedør. Samtidig har Ista kommet med forskellige udmeldinger på hvad problemerne er. Selv ved gentagende henvendelser er der ikke kommet et svar på en løsning på vores aflæsningsproblemer. Da skiftet først foregår ved årsskifte for varmeregnskabet vil skiftet først kunne ske i sommeren 2020 ved den årlige aflæsning.

A/B Valkyrien

Sigynsgade 4
2200 København N.
vicevært : +45 2152 5004
email: info@ab-valkyrien.dk
email: vicevaert@ab-valkyrien.dk
<http://www.ab-valkyrien.dk/>

A/B Valkyrien den 4. oktober 2019

Bestyrelsens beretning for bestyrelsesåret 2018/2019

Tagprojektet

Vi er ved vejs ende på renoveringen af vores tag, der pågår stadig udbedring af fejl og mangler. På vores generalforsamling deltager vores rådgiver og giver en status på hele projektet samt svarer på de spørgsmål, der er.

Administrator

BOLIGEXPERTEN har været vores administrator i et helt bestyrelsesår. Bestyrelsen og administrator har derfor afholdt det første af vores årlige møder, hvor vi sammen gennemgår vores samarbejde f.eks. arbejds gange, kommunikation, økonomi, osv..

Samarbejdet går godt, og i det daglige oplever vi en professionel fokus på administrationen af vores forening og en hurtig løsning på de problemer, der kan opstå i dagens Danmark, både når det gælder handler med andele og udefra kommende faktorer, der kan spille ind på vores dagligdag som andelsboligforening.

Varme/vandregnskab

Vi har igen haft problemer med at få aflæst vores radiatormålere af Ista. Og foreningen har efter mange rykkere fået at vide, at det skyldes at Ista enten ikke har udstyr, der kan aflæse, eller også at målerne ikke sender data mere!? Vores radiatormålerne er ved at komme til slutningen af deres levetid, dette har bestyrelsen selv fundet ud af ved at læse på dokumentation for måleren.

Bestyrelsen har bedt Ista om at komme med et forslag på en løsning af de problemer, der er, og selv om vi har rykket for svar, er der ikke kommet noget endnu. Derfor har vi bedt om tilbud fra en alternativ leverandør af afløsning, så foreningen kan skifte væk fra Ista, hvis der ikke kommer en løsning fremadrettet, der opfylder vores behov som forening. Dette fremgår også af indkaldelsen, hvor bestyrelsen har bedt om tilladelse til at gå videre med forhandlingerne.

Det vil selvfølgelig betyde, at vi skal have fysisk besøg for udskiftningen af vand- og radiatormålere, men det skulle vi alligevel da radiatormåleren skal udskiftes og ikke kan fjernaflæses mere.

Låsesystemet i foreningen

Da tagrenoveringen var godt i gang over sommeren fik vi flere og flere problemer med låsene i vores døre. Cylinderne er efterhånden godt slidte, og hvis vi samtidig kigger på, at der er mistet rigtig mange nøgler til opgangene i løbet af de mere end 10 år, vi har haft det nuværende system, skal vi snart til at handle. Derfor står vi enten for at skulle omkode hele vores nuværende system eller skifte til noget mere tidsvarende. Da vi skulle skifte låsesystem for 10 år siden, undersøgte vi nøglesystemer med chip/brik. Fordelene var mange, men systemerne var stadig nye. Når vi kigger på markedet igen og taler med andre, er der sket meget. Derfor har bestyrelsen sat udskiftningen af vores låse og nøglesystem på budgettet med overgang til et system med brikker. Herved slipper vi for nøgler til f.eks. barnevognsskur, hobbyrum, og vi kan som andelshaver få adgang til et lokaleområde, når vi har brug for det uden at skulle have en ny nøgle.

Vores fælles arealer

Bestyrelsen kan ikke lække skjul på, at da tagrenoveringen kørte på sin højeste, begyndte der at brede sig en bekymring for vores gård. Men med en god indsats for alle parter, har vi fået vores græs tilbage igen. Vi benyttede chancen til at få gennemgået sandkassen og få lavet den længe planlagt forlængelse af vores ene skur.

Varmt og koldtbrugsvand

Det er en god ide at rense sine filter inden man tager kontakt til foreningen. Oftens er det skidt der blokkere for vandet. Det samme kan gøre sig gældende i selve blandebatteri. De områder er det ens eget ansvar som andelshaver at sikre at det virker.

Et mere generelt problem har været det varme vand i begyndelse af Valkyriegade (primært 17-19), derfor har vi haft en ekstern konsulent ude på besøg hos andelshaverne samt gennemgået vores installation. Bestyrelsen håber meget på at den løsning der nu er skitseret fra vores rådgiver kan få løst problemet. Derfor er der i budgettet afsat midler til en ændring af vores brugsvandsanlæg. Når projektet nærmer sig bliver de berørte andelshavere selvfølgelig orienteret.

Foreningens økonomi

Vores forening har, som vi alle ved, gennemført en stor tagrenovering. Selvom udgifterne har været store, behøver vi ikke at hæve boligafgiften. Det er selvfølgelig den lave rente, der er den primære årsag men også at tagrenoveringen har været planlagt i gennem en årrække, så der har været hensat midler og hele renovering har kunnet planlægges ordenligt med de færreste mulige omkostninger. At der ikke er en boligafgift forhøjelse fremgår af budgettet for 2019/2020.

Eksklusionsadvarsler om brud på vedtægter

Foreningen har igen i år måtte give eksklusionsadvarsler om brud på vores vedtægter.

Budget for A/B Valkyrien
01.07.2019 - 30.06.2020

	Budget 2018/2019	Realiseret 2018/2019	Budget 2019/2020
INDTÆGTER			
Boligaft	4.450.873	4.112.876	4.111.651
Boligleje	-0	39.600	39.600
Vaskeri/møntsalg	130.000	136.265	130.000
Antennebidrag	145.000	151.125	155.000
Kælderleje	-0	2.835	-0
Indmeldelsesgebyr	7.000	8.000	7.000
Salg af nøgler	-0	1.500	-0
Ekstraordinære indtægter	-0	591	-0
Renteindtægter	-0	2.444	-0
INDTÆGTER I ALT	4.732.873	4.455.236	4.443.251
UDGIFTER			
Ejendomsudgifter:			
Ejendomsskat	-670.000	-680.704	-725.000
Renovation	-260.000	-236.457	-230.000
El, gas	-110.000	-99.260	-65.000
Vand	-340.000	53.093	-40.000
Forsikringer	-145.000	-142.509	-145.000
Vicevært-løn	-250.000	-267.901	-270.000
ATP, arbejdsgiver	-0	-1.704	-0
AER - AES - Finansieringsbidrag	-0	-809	-0
Rengøringselskab/Trappevask	-140.000	-127.662	-135.000
Anden renholdelse	-55.000	-53.709	-55.000
Snerydning	-20.000	-0	-0
Vinduespolering	-75.000	-0	-0
Hybridnet	-145.000	-153.760	-155.000
Ejendomsudgifter i alt:	-2.210.000	-1.711.382	-1.820.000
Ordinær rep. og vedligeholdelse			
Blikkenslager, VVS	-50.000	-143.627	-50.000
Elektriker	-20.000	-6.844	-20.000
Maler	-10.000	-0	-0
Murer	-10.000	-2.503	-10.000
Låsesmed	-25.000	-17.631	-15.000
Glarimester	-100.000	-1.581	-50.000
Tømrer, snedker	-10.000	-0	-0
Kloakservice	-0	-0	-50.000
Vaskeri	-125.000	-86.369	-100.000
Gård & have	-5.000	-3.048	-35.000
Maskindrift	-30.000	-2.654	-5.000
Diverse materialer	-0	-5.028	-5.000
Rådgivning	-20.000	-0	-20.000
Ordinær rep. & vedligeh. i alt:	-405.000	-269.286	-360.000
Ekstraordinær vedligeholdelse - genopretning/reovering			
Halvtag ved skuret mod Sigynsgade	-170.000	-0	-0
Opsætning af måler for brugsvand I	-0	-210.019	-0
Opdatering af vores bygningseftersynsrap	-25.000	-25.000	-0
Varmt vand direkte på vaskemaskiner i kl	-20.000	-0	-20.000
Renovering varmtvandsanlæg - Valkyrieg.	-0	-0	-320.000
Udskiftning af låsesystem	-0	-0	-370.000
Ex. ord. vedligeholdelse - genopretning/reovering i alt:	-215.000	-235.019	-710.000
Administrationsudgifter:			
Administrationshonorar	-170.000	-165.693	-170.000
Øvrige adm.udgifter	-0	-9.505	-10.000
Bestyrelsesgodtgørelse	-79.000	-75.774	-77.000
Møder, generalforsamling	-5.000	-400	-5.000
Kontorart., papir, porto	-15.000	-5.819	-10.000
Diverse gebyrer	-18.000	-12.669	-15.000
Telefon	-3.000	-1.359	-2.000
Internet/hjemmeside	-0	-6.599	-5.000
Abonnement, kontingent	-18.000	-13.475	-15.000
Vandregnskab honorar	-0	-16.020	-17.000
Advokatbistand	-20.000	-0	-20.000
Revision, regnskab	-36.000	-25.500	-30.000
Bude/kørsel	-0	-205	-0
Valuarvurdering	-25.000	-25.000	-25.000
Administrationsudgifter i alt:	-389.000	-358.018	-401.000
Renteudgifter mm.:			
Prioritetsrenter	-0	-234.049	-500.000
Renteudgifter mm. i alt:	-0	-234.049	-500.000
UDGIFTER I ALT	-3.219.000	-2.807.754	-3.791.000
Årets resultat:	1.513.873	1.647.481	652.251
Afdrag	-890.000	-649.863	-920.000
Afdrag i alt	-890.000	-649.863	-920.000
Årets resultat efter afdrag:	623.873	997.619	-267.749