

# A/B Valkyrien

Sigynsgade 4  
2200 København N.  
vicevært : +45 2152 5004  
tlf. +45 2146 5004  
email: [info@ab-valkyrien.dk](mailto:info@ab-valkyrien.dk)  
email: [vicevaert@ab-valkyrien.dk](mailto:vicevaert@ab-valkyrien.dk)  
<http://www.ab-valkyrien.dk/>

A/B Valkyrien den 1. oktober 2016

## Bestyrelsens beretning for bestyrelsesåret 2015/2016

Bestyrelsen bestod efter generalforsamlingen af en god blanding af nye og gamle medlemmer. Efter GF afholdt bestyrelsen derfor en brainstorm-dag, hvor alle mulige (og umulige) ideer og opgaver blev skrevet op på en stor plakat, og hvor alle medlemmer – nye som gamle – bød ind med løsninger og prioriteringer. De prioriterede opgaver dannede efterfølgende grundlag for bestyrelsesarbejdet for 2015/2016. Det igangsatte arbejde med at dokumentere vores arbejdsgange fortsætter og nogle af bestyrelsesmedlemmerne anvendt de nye vejledninger til at lave overdragelser i forbindelse med sag.

I starten af bestyrelsesåret blev der nedsat to grupper til at gennemgå eksisterende aftaler/kontrakter med henholdsvis administration og revision. Formanden for bestyrelsen deltog primært som observatør ”vidensbank”, således at det blev sikret, at der blev set på tingene med friske øjne og ikke ud fra ”det plejer vi at gøre.”. Arbejdet betød at både vi som forening og vores samarbejdspartnerne har fået et bedre overblik over, hvad vi har brug ekstern hjælp til, og hvad vi ikke mere har brug for hjælp til her i 2016. Denne gennemgang betyder, at vores udgifter til administration og revision allerede i år vil begynde at falde. Disse besparelser vil være fuldt implementeret i budgettet til næste år (2017/2018).

Sideløbende med gennemgangen er bestyrelsen blevet opmærksom på, at vi kan trække på bistand fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF), både når det gælder den daglige drift - f.eks. ved udformning af standarddokumenter samt til belysning af mere specifikke spørgsmål, som f.eks. hvad andre andelsboligforeninger gør i en given situation. Vi har derfor meldt foreningen ind i ABF for at kunne fortsætte med at trække på den ekspertise til bestyrelsesarbejdet.

Som nævnt på sidste års generalforsamling står taget for en større renovering. Det kommer vi ikke uden om. Derfor har bestyrelsen taget initiativ til en indledende undersøgelse af arbejdet, og årsregnskabet bærer også præg af, at foreningen nu begynder at sætte penge af regnskabsmæssigt, således at det fald i andelsværdierne, som et nyt tag vil give pga. den store udgift, sker trinvis efterhånden som projektet skrider fremad. Bestyrelsen anslår, at udgiften til et nyt tag vil være cirka 25 millioner. Når den endelige plan for arbejdet samt forslag til finansieringen er indhentet, vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, således at andelshaverne får mulighed for at stemme om både renoveringsforslag og finansiering. Bestyrelsen kan derfor på nuværende tidspunkt ikke gå i detaljer med hverken udførelse, valg af tag eller andet., men vi forventer, at hele processen vil tage omkring et år fra start til slut, og at vi bibeholder husets tegltag. Vi overvejer også visse miljøforbedringer, som f.eks. regnvandsopsamling og/eller solceller, hvis de kan give foreningen en fordel økonomisk og miljømæssigt på længere sigt.

Aldersrogade skiftede navn i 2014 og i 2016 overgik Slangstrupgade og Valkyriegade til at være kommunale i stedet for private veje. Så tingene ændrer sig omkring os i disse år. Kommunens overtagelse af Slangstrupgade og Valkyriegade skete meget hurtigt, hvilket gav foreningen meget kort tid til at vurdere konsekvenserne og få indsendt høringssvar til kommunen m.v. Bestyrelsen havde hverken gode argumenter for at bibeholde ejerskabet af de to gader eller tid til at aftale et eventuelt fortsat ejerskab med de andre ejere af gaderne. Bestyrelsen valgte derfor at acceptere overtagelsen og udsendte efterfølgende et informationsbrev om ejerskiftet til samtlige andelshavere. Det skal i parentes bemærkes, at en bibeholdelse af ejerskabet ikke ville forhindre andre i at parkere gaderne.

Sækkevognen og trækvognen, som blev købt sidste år, bliver brugt mere og mere, hvilket er til gavn for alle og miljøet. I starten var det muligt at booke en vogn en hel weekend, men da vognene nu bliver brugt så meget, er det ikke altid muligt længere. Og det er jo sådan set kun glædeligt. Kontakt viceværterne, hvis du ønsker at booke en eller begge vogne.

Vi bliver bedre til at sortere vores affald, så mere går til genbrug. Hvis tendensen holder, vil det nok betyde, at vi kommer til at sige farvel til nogle af de almindelige containere til affald, da nogle af dem allerede nu er tomme, når de skal tømmes. Viceværterne forsøger at holde godt styr på afhentningen, af glas, pap, plastik, papir osv., så det bliver hentet som aftalt. Husk at hjælpe en medandelskaber med sorteringen, hvis han eller hun er i tvivl om, hvor tingene skal smides ud. Jo mere vi genbruger, jo bedre for miljøet - og for vores renoveringsregning forhåbentligvis ...

Sidste frist for påbegyndelse af den lovbefalede montering af målere på varmt og koldt vand nærmer sig. Bestyrelsen har udarbejdet en plan for måleropsætningen og har valgt, at der skal sættes både varmt- og koldtvandsmålere op i samme arbejdsgang. Der er afsat penge på budgettet til disse målere, og når de er monteret, vil vi alle blive afregnet efter vores forbrug på samme måde som varmeafregningen. Målerne bliver fjernaflæst, således at vi slipper for at være hjemme, når der skal aflæses.

Der er blevet sat rottespær på de kloakledninger, der fører ind til bygningen. Det var en mere elegant og desuden billigere løsning end at sætte spærre på hver enkelt faldstamme i hele foreningen.

## A/B Valkyrien

Sigynsgade 4  
2200 København N.  
vicevært : +45 2152 5004  
tlf. +45 2146 5004  
email: [info@ab-valkyrien.dk](mailto:info@ab-valkyrien.dk)  
email: [vicevaert@ab-valkyrien.dk](mailto:vicevaert@ab-valkyrien.dk)  
<http://www.ab-valkyrien.dk/>

Flere og flere sagsgange i A/B Valkyrien bliver digitaliseret. Nye andelshavere har allerede stiftet bekendtskab med dette ved overdragelsen, da vi er begyndt at underskrive dokumenterne med NemID. Det gør sagsbehandlingen nemmere ved eksempelvis salg, da vi nu langt hurtigere kan få dokumenterne videre i systemet. Og det er til gavn for alle.

En sådan udvikling stiller selvfølgelig også krav til bestyrelsen, da vi ikke ønsker at tabe kontakten til andelshaverne. Vi fastholder derfor overdragelsesmødet på bestyrelseskontoret, hvor vi byder nye andelshavere velkommen og siger pænt farvel til dem, der skal videre.

Den digitale udvikling kan imidlertid også af og til give ”problemer”. Bestyrelsen ønskede på et tidspunkt at etablere et halvtags skuret i gården, og indsendte en ansøgning til kommunen på præcis det tidspunkt, hvor de overgik til fuld digital sagsbehandling. Det betød desværre, at ansøgningen forsvandt, og at vi derfor måtte starte forfra med ansøgningen.

Foreningen har – ifølge regnskabet – store udgifter til vaskekælderen. Det skyldes dog, at slutaftregningen fra branden ikke er færdigafregnet endnu. Alle beløb fra forsikringen er ikke blevet udbetalt. Det drejer om cirka 45.000 kr. Både bestyrelsen og administrationen arbejder på at få afsluttet denne sag. I alt ”kostede” branden mere end kr. 175.000 i udbedringer og til erstatningstumbler, så en brand kan hurtigt løbe op. Det var imidlertid positivt, at foreningens forsikring dækkede udgifterne – men pas nu godt på bygningen, så vi ikke stiger mere i forsikring. Husk især at lukke vinduer, så de ikke står åbne og bliver ødelagt, når det blæser.

Bestyrelsen er også opmærksom på, at vi har fået mange nye medlemmer, siden vi fik vaskekælderen. Vi er derfor gået i gang med at lave en ”plakat” med instruktion til reserveringssystemet, og vi overvejer desuden at få udvidet vores service hos Miele til også at omfatte SMS advisering af vasketid samt færdigmelding af vask, så vi får en bedre udnyttelse af vasketiderne.

Cykelkælderne er blevet endnu bedre: vi har fået automatiske dørholdere, så det ikke længere er så besværligt at komme ned og op af kælderen med sin cykel.

I al den tid den nuværende formand har siddet i bestyrelsen (20+ år), og i al den tid, vi har haft vores nuværende revisionsfirma har vi været usikker på de oplysninger der står i BBR (Bygnings- og boligregister). Det betyder ikke, at andelsværdien og boligafgiften er beregnet på et forkert grundlag, da der er brugt de forholdstal som ”altid” har været brugt. Problemet ligger i, at vi ikke kender den præcise størrelse i m<sup>2</sup> af hver enkelte andel, men kun har tallene fra BBR, som vi ikke kan garantere er 100 % præcise.

Formanden har gennemgået foreningens arkiv adskillige gange for at finde en m<sup>2</sup> oversigt, men har kun fundet et dokument fra februar 1922, der handler om opstarten af foreningen. Her er der med blyant noteret nogle m<sup>2</sup> for den enkelte type af andel. Disse blyantsoptegnelser er hverken dateret eller underskrevet, dvs. vi kan ikke få verificeret, om disse tal er de korrekte m<sup>2</sup> eller nogle tilfældige notater. Det vil heller ikke være korrekt bare at få lavet et par kontrolmålinger af udvalgte andele, da tvivlen omkring størrelsen på de øvrige andele stadig vil være der. Den ene kritiske revisor (fra Andel 33 - Verner Bendtsen) har også været i Statens Arkiver for at se, om der eventuelt lå noget der, men disse arkivstudier har heller ikke kunne bidrage med en afklaring omkring den reelle størrelse (det reelle kvadratmeterantal) af den enkelte andel.

Problemet omkring det manglende kendskab til det reelle kvadratmeterantal kan kun løses ved en opmåling af hver enkelt andel. Bestyrelsen har undersøgt prisen på en sådan opmåling og fremlægger et forslag om gennemførelse af det på den kommende generalforsamling. Det skal understreges, at hverken administrator eller bestyrelsen forventer, at der bliver ændret ved andelsværdier/boligafgift når det reelle kvadratmeterantal bliver fastslået, da disse bliver beregnet ud fra de oprindelige forholdstal fra stiftelsen af A/B Valkyrien.

Bestyrelsen anbefaler ikke desto mindre opmålingen, da det vil sikre, at vi fremadrettet kan foretage beregninger på et reelt og oplyst grundlag, i det tilfælde hvor kvadratmeterantallet indgår. Det vil endvidere sikre, at BBR indeholder de korrekte tal til fremtidig brug. Udgiften til denne opmåling er budgetteret til kr. 160.000,00.

Muligheden for afmelding af samtlige tvpakker fra YouSee har pt. 20% af andelshaverne i A/B Valkyrien benyttet sig af.