

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 15. oktober 2017

Bestyrelsens beretning for bestyrelsesåret 2016/2017

Den nyvalgte bestyrelse gentog vores brainstorm-dag, som vi havde stor gavn af sidste år. Dagen går ud på at alle mulige (og umulige) ideer og opgaver blev skrevet op og bestyrelsen gennemgår derefter de enkelte opgaver/ideer for løsninger og prioriteringer.

Efter at vi i sidste bestyrelsesår havde gennemgået vores kontrakter og aftaler, trådte nye aftaler i kraft med de besparelser og ændrede arbejdsgange de medfører. Bestyrelsen har igen haft god brug af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF), det er både helt jordnære ting som tilretning af vores salgsdokumenter, hvordan vi informere os alle i foreningen om væsentlige ting og til mere komplekse ting som hvordan vi skal forhandle med revisor/administrator. Så det medlemskab forsætter vi med fremad rettet.

Efter stormene Allan og Bodil (i 2013) måtte bestyrelsens planer for taget ændres og fremskyndes. Den oprindelige plan om at hensætte beløbet over f.eks. 10 år blev ændret både pga. stigende priser, da vi f.eks. skal isolere mere og de indikationer vi har fået fra vores rådgivere og leverandører om behovet for et kontinuert vedligehold af taget frem til en egentlig udskiftning.

Et tag projekt kræver langt mere kontakt til myndighederne/leverandørerne og man skal som byherrer være utrolig skarp i hvad man vil have lavet og ikke lavet samt mængden af arbejde. Derfor stod det ret hurtigt klart for den arbejdsgruppe vi har nedsat, at til et sådant projekt skal man have tilknyttet profession hjælp tidligt i forløbet. Vi har derfor betalt vores bygningsrådgiver for hjælp til den del af projektet.

De har bla. fået målt tagarealet op, så vi kender mængden af arbejde, samt fået mere præcise tegninger af taget hvis man skal sætte opgaven i udbud. En sådan opgave tager tid og vi havde håbet vi var kommet tætte på at kunne præsentere helt konkrete tal og planer på denne generalforsamling, men det kan vi ikke på trods af at vi har gjort opgaven mindre med at skære beregninger på nice-to-have ting fra som f.eks. solceller, tagterrasser, osv. i projektet for at få et så simpelt projekt som muligt som udgangspunkt.

Vi har til generalforsamlingen valgt at vedlægge det sidste overslag på en pris samt en kort gennemgang fra vores rådgiver om taget. Vores rådgiver Brian Lund Povlsen vil også være tilstede på generalforsamling og vil svare på spørgsmål om taget – hvis du allerede nu har spørgsmål kan du skrive til info@ab-valkyrien.dk så spørgsmålet og evt. besvarelse kan omdeles til alle andelshavere inden generalforsamlingen – spørgsmål bliver selvfølgelig også besvaret på generalforsamlingen.

I løbet af året har vi i nyhedsbrevene fortalt om arbejdet med en renovering af vores tag. Det er ikke en lille opgave, slet ikke når vi sammen ligner med de andre ”store” projekter vi har gennemført i foreningen – her tænker vi på renovering af opgangene, vaskekælder og alt det maler arbejder der er blevet udført i foreningen de sidste par år.

Der har selvfølgelig været henvendelser til bestyrelsen fra andre andelshavere om forløb, beslutninger og status og vi har forsøgt at besvare disse spørgsmål igennem nyhedsbreve. Vi har valgt at kommunikere igennem nyhedsbreve så alle får den samme information, så en misforståelse ikke spreder sig hvis vi besvaret spørgsmål individuelt.

Vores udvidelse af skuret mod Sigynsgade med et halvtag går fremad. Vi har dog måtte gå i gang med at registrere vores eksisterende skurer i gården da disse ikke er registeret hos kommunen.

I 2016 var året hvor Københavns Kommune overtog Slangerupgade og Valkyriegade. Det betyder også at de

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/>

har ansvaret for vedligeholdet af gaderne. Vi er derfor nu underlagt kommunens planer, f.eks. skal vi ikke for egen regning begynde med grønne tiltag i de to gader, da Københavns Kommune senere planlægger at renovere gaderne for at lave en bedre sikring mod skybrud. Det vil være spild af vores penge hvis vi af egen kraft og økonomi planter træer eller blomster der senere bliver fjernet.

Viceværterne oplever at vi andelshaver gerne vil låne de ting foreningen har, f.eks. stiger og sækkevognen. Det har betydet at vi er begyndt at se på om der er andre ting man som andelshaver kan låne. Nogle af de ting vi overvejer er f.eks. stole fra bestyrelseslokalet, flere slags værktøj. For at vi skal få det til at fungere er viceværterne gået i tænkeboksen over hvordan udlån skal fungere, så det fungerer for alle parter.

Vi har fået sparket liv i hjemmesiden for foreningen og det er som altid en balance gang på hvordan man skal lægge niveauet, sådanne at den kommer til at fungere - også i fremtiden.

Vi er ved at være i mål med vandmåler projektet. Det er gået over al forventning og i starten af oktober var der kun 3 andelshavere der ikke havde reageret på henvendelser fra foreningen mht. adgang til andele. Bestyrelsen er ved at finde ud af hvordan der kan laves en "løsning". Samtidig har vi cirka 10 steder hvor det er kompliceret at få sat en måler ordentlig op, det arbejdes der også på. Bestyrelsen skal gøre opmærksom på at man som andelshaver altid selv har ansvaret når man f.eks. vælger at etablere et badeværelse. Dvs. fællesskabet skal ikke betale for at ens håndværker har lavet en dårlig løsning da man fik badeværelse eller renoverede dette i sin andel.

Når alle målerne er sat på plads går vi videre og får etableret et vandregnskab i vores forening. At vi går fra kollektiv afregning til individuel afregning har også betydet at bestyrelsen har kigget på vedtægterne mht. om det er foreningen eller den enkelte andelshaver der har ansvaret for at ens vandinstallationer er i orden. Som bestyrelse er det ikke kun os der tænker i den slags baner, så der er også kommet et forslag fra en andelshaver om vedtægtsændringer som bliver sat til afstemning senere på denne generalforsamlingen.

Sidste på året og især under gennemgangen af vores regnskab kom bestyrelsen til den konklusion, at niveauet på det arbejde som ØENS leverede, ikke levede op til vores forventninger. Dette var selvom vi havde holdt møder om dette med ØENS både under kontraktforhandlingerne, og igennem året har især næstformanden haft en løbende dialog med ØENS. Bestyrelsen besluttede derfor at tiden var inden til at stoppe og finde en ny administrator. Til vores lettelse var ØENS synspunkt også at vores veje burde skilles, så derfor er skiftet til en ny administrator gået stille og roligt, hvilket vi som bestyrelse selvfølgelig er glade for.

Stadig flere framelder sig YouSee som leverandør af TV signaler her i A/B Valkyrien. Det betyder selvfølgelig at bestyrelsen fremadrettet skal holde sig for øje at vi måske skal til at tænke i andre løsninger mht. internet og TV signaler i foreningen. Det er dog som nævnt på tidligere generalforsamlinger ikke nemt at få en løsning der dækker alle andelshavere behov til en lavere pris.