

# A/B Valkyrien

Sigynsgade 4  
2200 København N.  
vicevært : +45 2152 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/>

---

**Indkaldelse til Ekstraordinær generalforsamling**  
**TORSDAG DEN 5. april 2018 KL. 18.00**  
**\*\*\* i Kingos Kirken – Bragesgade 35 - 2200 København N. \*\*\***

Punkt 1. Valg af dirigent

Punkt 2. Indkomne forslag

Forslag fra bestyrelsen

2.1 Igangsættelse af renovering af samt maling af døre/vinduer og gårdfacaden.

Bestyrelsen beder generalforsamlingen om mandat til at igangsætte tag- og facadeprojektet i henhold til det fremlagte byggebudget, underskrive diverse dokumenter til brug for byggesagen, samt optage lån til mellemfinansiering og endelig finansiering i bank og kreditforening for et beløb på op til kr. 23.200.000. Mandatet til bestyrelsen omfatter tillige omprioritering af foreningens eksisterende lån.

Den endelige finansiering vil ikke omfatte afdragsfri lån.

Et eksempel på finansiering er vedlagt denne indkaldelse.

Forslag kan medføre en maksimal stigning i boligafgiften på 10%

Punkt 3. Eventuelt

Andelshaverne kan stemme pr. fuldmagt eller brev ifølge foreningens vedtægter hvis de ikke har mulighed for at møde op. Der er kørelejlighed for gangbesværede fra porten i Sigynsgade 4, kl. 17.50. Besked gives til viceværterne på telefon 2152 5004 eller e-mail: [vicevaert@ab-valkyrien.dk](mailto:vicevaert@ab-valkyrien.dk), senest onsdag den 4. april kl. 15.00.

**BENYT ENTEN BREVSTEMME ELLER FULDMAGT**  
**EKSTRAORDINÆRE GENERALFORSAMLING DEN 5. APRIL 2018**

|                 |   |
|-----------------|---|
| <b>Andel</b>    | : |
| <b>Navn:</b>    | : |
| <b>Adresse:</b> | : |

**GIVER FULDMAGT TIL:**

|                 |   |
|-----------------|---|
| <b>Andel</b>    | : |
| <b>Navn:</b>    | : |
| <b>Adresse:</b> | : |

**ELLER BREVSTEMMER**

|  | Ja | Nej |
|--|----|-----|
| <b>Punkt 2.1 - Igangsætte af renovering samt finansiering for dette.</b> |    |     |

# A/B Valkyrien

Sigynsgade 4  
2200 København N.  
<http://www.ab-valkyrien.dk/>

Brevstemme skal afleveres i postkassen ved kontoret i porten inden kl. 1500 den 5. april 2018

## Ad. Pkt. 2 Forslag

1. Projektet er beskrevet på hjemmesiden under tagprojektet. Hvis man ønsker dokumenterne udskrevet og afleveret i sin postkasse så skriv til [info@abvalkyrien.dk](mailto:info@abvalkyrien.dk) – Bemærk at udbudsmaterialet består af mere end 130 sider. Foreningens rådgiver Brian Lund Povlsen vil være tilstede og giver en kort gennemgang af projektet og svarer på spørgsmål. Foreningens administrator er også tilstede og rådgiver bestyrelsen ang. hjemtagning af lån.

Hvis du allerede nu har spørgsmål skriv til [info@ab-valkyrien.dk](mailto:info@ab-valkyrien.dk).

### Byggebudget Tag- og facaderenovering

|   |       |                   |
|---|-------|-------------------|
| Tagudskiftning                                    |       | 6.680.000         |
| Facaderenovering                                  |       | 4.545.300         |
| Byggeplads  |       | 3.592.000         |
| <hr/>   |       |                   |
| Entrepriseudgifter                                |       | 14.817.300        |
| Uforudsete udgifter                               | 10%   | 1.481.730         |
| <hr/>   |       |                   |
| I alt:  |       | 16.299.030        |
| Teknisk rådgivning og byggestyring                | 10%   | 1.629.903         |
| Byggesagsadministration (økonomi og jura)         | 1%    | 179.289           |
| <hr/>   |       |                   |
| Byggeudgifter ekskl. moms                         |       | 18.108.222        |
| Moms  |       | 4.527.056         |
| Forsikring:                                       |       | 50.000            |
| Byggesagsgebyr kommune, afsat                     |       | 20.000            |
| <hr/>   |       |                   |
| <b>Samlet anlægsudgift:</b>                       |       | <b>22.705.278</b> |
| Stiftelsesprovision byggekredit                   |       | 0                 |
| Byggelånsrenter i 6 måneder, rente                | 0,00% | 0                 |
| <hr/>   |       |                   |
| <b>Kontant betaling fra foreningens bankkonto</b> |       | <b>0</b>          |
| <hr/>   |       |                   |
| <b>Samlede udgifter:</b>                          |       | <b>22.705.278</b> |
| Låneomkostninger, tinglysningsafgifter mv.        | 2,00% | 454.106           |
| <hr/>   |       |                   |
| <b>Til finansiering:</b>                          |       | <b>23.159.383</b> |
| <hr/>   |       |                   |

## A/B Valkyrien

Sigynsgade 4

2200 København N.

<http://www.ab-valkyrien.dk/>

### Eksempel på finansiering ved et samlet fastforentet lån

| <b>Forslag 1 - Tag- og facaderenovering</b>            |             |
|--|-------------|
| Finansiering med 30-årigt lån med fast rente og afdrag |             |
| Finansieringsbehov                                     | 23.159.383  |
| Opsparing i bank fradrages                             | 3.160.000   |
|  | <hr/>       |
| Låneoptagelse  | 19.999.383  |
| Årlig ydelse på lån                                    | 1.039.968   |
| Dækkes af nuværende overskud                           | 700.000     |
| Dækkes af stigning i boligafgift                       | 339.968     |
|  | <hr/>       |
| <b>Stigning i boligafgift i procent</b>                | <b>7,71</b> |
|  | <hr/> <hr/> |

## A/B Valkyrien

Sigynsgade 4  
2200 København N.  
<http://www.ab-valkyrien.dk/>

### Spørgsmål og svar:

- **Hvorfor er det at malingen egentlig skaller af, hvad er problemet?**

- Afskalningen af malingen skyldes flere forhold. De primære årsager er at der er anvendt en acrylplastmaling, hvilket har en begrænset diffusionsåbenhed. Der er mellem de to lag maling nogle steder påført cementspartel. Spartlen er med til at begrænse diffusionsåbenheden og kan også gøre at der opstår spændinger mellem de forskellige lag (maling/spartel/maling), ved skiftning i temperaturen på facaden. Det er muligt at det eksisterende pudsunderlag heller ikke har været tilstrækkeligt afrenset inden første lag maling blev påført.

- **Hvordan skal de 10% boligafgift forhøjelse egentlig beregnes?**

- Det er kun boligafgiften der vil kunne stige med maksimalt 10%, tv-pakke, vaskeri og varme er ikke med, f.eks. (med fiktive tal):

| Før            |           | Efter |           |
|----------------|-----------|-------|-----------|
| Boligafgift    | Kr. 2.900 |       | Kr. 3.190 |
| Tv-pakke       | Kr. 150   |       | Kr. 150   |
| Vaskeri        | Kr. 60    |       | Kr. 60    |
| Varme – aconto | Kr. 390   |       | Kr. 390   |
| I alt          | Kr. 3.500 |       | Kr. 3.790 |

- **Findes der en finansieringsform, hvor ved man kan undgå en boligafgiftsforhøjelse?**

- Ja, man kunne lave en finansiering med 50% afdragsfri lån og 50% fastforrentet lån. Bestyrelsen ønsker en finansiering med lav risikoprofil og har derfor fravalgt afdragsfri lån.