

A/B Valkyrien

Sigyngsgade 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 13. oktober 2018

Bestyrelsens beretning for bestyrelsesåret 2017/2018

Tagprojektet

Bestyrelsen havde efter den ordinære generalforsamling den 31. oktober 2017, fra starten af fokus på at få sat tagrenoveringen på skinner og få adresseret den bekymring om projektet, der blev rejst fra nogle andelshavere. Alt dette arbejde udmøntede sig i vores ekstraordinære generalforsamling den 4. april 2018, hvor projektet og økonomien blev præsenteret for og vedtaget af andelshaverne.

Efter den ekstraordinære generalforsamling gik det egentlige arbejdet i gang. Bestyrelsen og viceværterne har deltaget i de fleste af byggemøderne og har fulgt renoveringen tæt sammen med vores rådgiver.

Etape 1 har taget længere tid end beregnet pga. de mange sætningsskader, der blev afdækket og de nye løsninger, der skulle udarbejdes og udføres. På vores generalforsamlingen deltager vores rådgiver og giver en status samt svare på spørgsmål.

Ny administrator

Vi har nu også overstået det første år med vores nye administration, BOLIGEXPERTEN. Der har været et par bump undervejs, men nu ser det ud til, at vi er ved at være i mål. Bestyrelsen har været rigtig glade for skiftet til en ny administrator.

Varme/vandregnskab

Regnskabet er derfor også det sidste som vores gamle administrator har været involveret i, idet de har stået for omkring halvdelen af 2017/2018 regnskabet. Et af de helt store problemer har været vores vand- og varmeregnskab, som vi håber på at der kommer styr på nu, trods mange forskellige udmeldinger fra Ista.

Vandmålere

Næsten alle andelshavere har nu fået sat vandmålere op. I enkelte andele ville installationen af vandmåleren medføre en nedbrydning af toilet/badeværelse, og disse få andelshavere har derfor fået lov at vente med at opsætte målere, indtil deres badeværelse alligevel skal renoveres. De pågældende andelshavere fortsætter med et beregnet forbrug indtil da. Der er tre andelshavere, der ikke har ønsket at samarbejde med foreningen om opsætning af vandmålere i deres andele. I de pågældende tilfælde bruger foreningen lovgivningen til at gennemtvinge en opsættelse af vandmålerne.

Fugtmålere og foreningens retningslinjer

Viceværterne har fået nye hjælpemidler til deres arbejde, herunder en fugtmåler. Fugtmåleren bruger de, hvis en andelshaver har problemer med indeklimaet. En fugtmåling kan hurtigt vise, om der bliver luftet for lidt ud. Andelene er oprindeligt bygget uden badeværelse, så derfor skal der luftes godt ud dagligt, og de retningslinjer vores forening opstiller f.eks. i forbindelse med etablering/renovering af badeværelse skal følges. Vi ser desværre af og til, at retningslinjerne fraviges, selvom de ikke er til forhandling. Når vi i forbindelse med en vurdering observerer, at foreningens retningslinjer ikke er blevet overholdt, bliver andelshaveren pålagt at bringe forholdene i orden for egen regning. Og det tæller ikke som en forbedring.

Personfølsomme oplysninger - GDPR

GDPR (EU's persondataforordning) ramte også vores forening i 2018. Vi har justeret vores arbejdsgange og er opmærksom på kun at indsamle de informationer om andelshavere, som hhv. bestyrelse og administrator har brug for. Det drejer sig f.eks. om oplysning om kontonummer ved salg. Det er en oplysning, administrator - men ikke bestyrelsen - skal bruge, og derfor er vores vejledning for salg blevet rettet, så det fremgår klart og tydeligt.

Forslag til vedtægtsændringer

Bestyrelsen er ved at gennemgå foreningens vedtægter, da foreningens/ejendommens behov og lovgivningen på andelsboligområdet løbende ændrer sig, og da nye domme kan betyde, at der bliver indført en ny praksis på et område. Bestyrelsen vil derfor stille forslag om en række vedtægtsændringer, der har til formål at sikre, at vores vedtægter er opdaterede og i tråd med lovgivningen. Vedtægtsændringerne og forslagene er udarbejdet med rådgivning fra vores administrator og ABF.

Eksklusions advarsler om brud på vedtægter

Foreningen har i løbet af året måttet give eksklusions advarsler om brud på vedtægter. Det har drejet sig om fremleje, bopælspligt og renovering uden tilladelse.