

**DER ER KOMMET FORSLAG FRA ANDELSHAVER EFTER INDKALDELSE BLEV RUNDDLET
DER ER DERFOR ÆNDRINGER PÅ DAGSORDEN – DISSE ER MARKERET MED RØDT.**

**Indkaldelse til ordinær generalforsamling
TIRSDAG DEN 26. oktober 2021 KL. 18.30**

***** i Kingos Kirken – Bragesgade 35 - 2200 København N. *****

- Punkt 1. Valg af dirigent
- Punkt 2. Bestyrelsens beretning
(uddelt sammen med første indkaldelsen)
- Punkt 3. Forelæggelse og godkendelse af revideret regnskab samt fastsættelse af andelsværdier.
Beregningerne og andelsværdierne er vedhæftet denne indkaldelse.
3.1 Forslag – Benyttelse af valuarvurdering for 2020 til fastsættelse af andelsværdier.
3.2 Forslag – Benyttelse af valuarvurdering for 2021 til fastsættelse af andelsværdier.
- Punkt 4. Forelæggelse af budget til godkendelse.
Budgettet indeholder ingen boligafgiftsforhøjelse og er uddelt sammen med første indkaldelsen.
- Punkt 5. Indkomne forslag
5.1 To indkommende forslag
 5.1.1 – Forslag fra andel 96 – Ændring af husorden - Besøg af hund i A/B Valkyrien.
 (Forslaget fra andel 96 er vedhæftet dette dokument)
5.2 Forslag fra bestyrelsen.
 5.2.1 Ændring af husorden – Flere punkter i husorden ajourføres.
 5.2.2 Ændring af husorden –
 Indførelse af udgifter kan pålægges andelshaver, efter varsel om manglende overholdes af
 husorden/vedtægter.
 5.2.3 Ændring af husorden – Lukker muligheden for tolkninger ang. hunde i A/B Valkyrien.
- Punkt 6. Valg til bestyrelsen:
Jvf. Vedtægterne §§27-29 skal bestyrelsen bestå af mindst 3 og maksimalt 5 bestyrelsesmedlemmer inklusive formanden.

På generalforsamlingen skal der vælges:
 1 Formand for 2 år:
 Andel 64 – Søren Laursen – Genopstiller.
 2 bestyrelsesmedlem for 2 år:
 Andel 108 – Frederik Tom-Petersen - Genopstiller.
 En plads ledig for 2 år.
 2 bestyrelsessuppleanter for 1 år
 2 pladser ledige
- 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.
 Andel 33 - Verner Bendtsen – Genopstiller som kritisk revisor.
2 revisorsuppleanter for 1 år
 Ubesat og ledig
- Punkt 10. Eventuelt

**Sammen med denne opdateret indkaldelse er uddelt: Andelsværdier og forslag fra andelshaver.
HAR DU ALLEREDE BREVSTEMT OG VIL ÆNDRE?
Så aflever en ny brevstemme til foreningen.**

Andelshaverne kan stemme pr. fuldmagt eller brevstemme (benyt bagsiden) ifølge foreningens vedtægter hvis de ikke har mulighed for at møde op. Der er kørelejlighed 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 22. oktober kl. 15.00.

**BENYT ENTEN BREVSTEMME ELLER FULDMAGT
ORDINÆRE GENERALFORSAMLING DEN 26. OKTOBER 2021**

| | | |
|-----------------|---|--|
| Andel | : | |
| Navn: | : | |
| Adresse: | : | |

GIVER FULDMAGT TIL:

| | | |
|-----------------|---|--|
| Andel | : | |
| Navn: | : | |
| Adresse: | : | |

ELLER VÆLGER AT BREVSTEMME:

| | Ja | Nej |
|---|----|-----|
| Punkt 2 - Bestyrelsesberetning | | |
| Punkt 3 - Regnskab | | |
| Punkt 3.1 – Godkendelse af regnskab udfra valuarvurdering fra 2020. | | |
| Punkt 3.2 – Godkendelse af regnskab udfra valuarvurdering fra 2021. | | |
| Punkt 4 - Budget | | |
| Punkt 5.1.1 – Andel 96 - Forslag om besøg af hunde i foreningen | | |
| Punkt 5.2.1 – Forslag fra bestyrelsen – Flere punkter i husorden ajourføres. | | |
| Punkt 5.2.2 – Forslag fra bestyrelsen – Indførelse at udgifter kan pålægges andelshaver, efter varsel om manglende overholdes af husorden/vedtægter. | | |
| Punkt 5.2.3 – Forslag fra bestyrelsen – Lukker muligheden for tolkninger ang. hunde i A/B Valkyrien. | | |
| Punkt 6.1 Valg af formand – Andel 64 Søren Laursen | | |
| Punkt 6.2 Valg af bestyrelsesmedlem – Andel 108 Frederik Tom-Petersen | | |
| 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 revisor - Andel 33 - Verner Bentsen | | |

Brevstemme skal afleveres i postkassen ved kontoret i porten senest den 26. oktober kl. 1500.

Ad. punkt 3.

Vi som andelsboligforening, mulighed for at vælge at mellem to valuarvurderinger. Vi kan vælge at fastholde vurderingen fra 2020 – punkt 3.1. Hvis vi vælger at benytte denne, er vi ikke som forening tvunget til at hjemtage en valurvurdering hvert år fremadrettet.

Hvis vi vælger at benytte valuarvurdering for 2021 – punkt 3.2, skal vi hvert år hjemtage og benytte den ny udarbejdet valuarvurdering for dette år. Vi kan altså ikke vælge at gå tilbage til vurdering for 2020, hvis man ønskede dette, for eksempel for at forhindre et fald i andelsværdierne.

De to beregninger er på siderne:

Side 25-26 - Valuarvurdering for 2020 - Vedhæftet denne skrivelse.

Side 27-28 - Valuarvurdering for 2021 - Vedhæftet denne skrivelse.

Konsekvens ved benyttelse af valuarvurderingen for 2020:

- * Man behøver ikke at tage en ny valuarvurdering hvert år, med de udgifter dette medfølger – cirka kr. 20.000.
- * Vi kan benytte vores hensættelser til at justere på værdierne.
- * Revisor kræver at foreningen hvert 2. år, hjemtager en ny valuarvurdering til kontrol af valuarvurderingen fra 2020.

Konsekvens ved benyttelse af vurderingen for 2021:

- * Man skal tage en ny valuarvurdering hvert år, med de udgifter der medfølger – cirka kr. 20.000.
- * Vi kan benytte vores hensættelser til at justere på værdierne, så længe vi har hensættelser der er større end et evt. fald.
- * Man ”følger markedet” på godt og ondt.

Ad. punkt 5.1.1

(Forslaget fra andel 96 er vedhæftet til sidst)

Bestyrelsen opfordrede forslagsstiller til at komme med definitioner og afgrænsninger på hvordan et besøg præcist skulle forstås, f.eks. er ejer tilstede hele tiden, alle typer hunde, hvor tit, må hunden overnatte osv, i deres forslag.

Det vi skal stemme om, er tilføjelse af teksten:

lejlighedsvis besøg af gæster med hund er tilladt.

Der givers dermed adgang til hunde i vores foreningen i længere perioder – Den forklarede tekst fra andel 96, er andel 96 tolkning af teksten **lejlighedsvis besøg**, og ikke nødvendigvis andre andelshaveres tolkning, på f.eks. længden, hvor tit eller hvormange hunde det drejer sig om. En vedtagelse vil f.eks. heller ikke begrænser at hunden kan overnatte i andelen.

Forslagstillerne har bedt bestyrelsen, om at komme med løsninger/forslag på, hvordan man vil behandle overtrædelser, hvis forslaget bliver vedtaget, med udgangspunkt i vores vedtægter og husorden.

Bestyrelsen mener ikke, at forslaget give foreningen hjemmel i behandling over for de klager, der komme, når der sker en overtrædelse. Bestyrelsen/viceværterne vil dog skulle bruge unødige mange ressourcer for at følge op på disse klager, og komme i diskussioner om alt, fra om klokken er 0001 er mere end en dag? Er ejeren tilstede eller lige ned og handle? Altsammen noget som den andelshaver der bliver klaget over, vil kunne henvise til at man tolker **lejlighedsvis besøg** anderledes end den andel der klager over hunden der er på lejlighedsvis besøg.

Bestyrelsen anbefaler derfor, at man stemmer nej til punkt 5.1.1 men ja til punkt 5.2.3 der er en ændring af ordlyden, for at vi som forening ikke gentagende gange skal tages stilling til nye tolkninger af vores fælles husorden. Førerhunde er selvfølgelig tilladt jf. vores vedtægter.

Punkt 5.2.3 – Forslag fra bestyrelsen – Lukker muligheden for tolkninger ang. hunde.

Bestyrelsen mener ikke at vi har kigget vores husorden igennem. Nogle ting er blevet ændret i tidens løb både fysisk og administrativt. Derfor har bestyrelsen kommet med følgende forslag for ændringer i husorden.

Fra afsnittet "Din Andel":

I punktet Husdyr rettes fra:

- *Husdyr* – Det er ikke tilladt at passe eller holde hund i ejendommen.[RESTEN AF PUNKTET]

Til:

- *Husdyr* – Det er ikke tilladt, hverken midlertidigt eller permanent, for hunde, at opholde sig i A/B Valkyrien. Hverken i egen andel eller på fællesarealerne. For undtagelser til dette - se vedtægterne. [RESTEN AF PUNKTET]
-