

**Indkaldelse til ordinær generalforsamling**  
**TIRSDAG DEN 25. oktober 2022 KL. 18.30**  
**\*\*\* i Kingos Kirken – Bragesgade 35 - 2200 København N. \*\*\***

- Punkt 1. Valg af dirigent
- Punkt 2. Bestyrelsens beretning  
(uddelt sammen med indkaldelsen)
- Punkt 3. Forelæggelse og godkendelse af revideret regnskab samt fastsættelse af andelsværdier.  
3.1 Forslag – Benyttelse af valuarvurdering for 2020 til fastsættelse af andelsværdier.  
3.2 Forslag – Benyttelse af valuarvurdering for 2022 til fastsættelse af andelsværdier.
- Punkt 4. Forelæggelse af budget til godkendelse.  
Budgettet indeholder ingen boligafgiftsforhøjelse og er uddelt sammen med indkaldelsen.
- Punkt 5. Indkomne forslag  
5.1 Ingen indkommende forslag  
5.2 Forslag fra bestyrelsen.  
5.2.1 Ændring af vedtægterne §9  
5.2.2 Reline/foring af WC faldstamme i foreningen.  
5.2.3 Vicevært lejlighed sælges som andel  
5.2.4 Fælles udvendig vaskning af vinduer i foreningen
- 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:  
2 bestyrelsesmedlem for 2 år:  
Andel 61– Jannik Nielsen - Genopstiller.  
Andel 107 – Henrik Nielsen - Genopstiller.  
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

**Når årsregnskab for 2021/2022 er klart bliver andelsværdierne uddelt. Årsregnskabet vil da også kunne findes på på: [www.ab-valkyrien.dk](http://www.ab-valkyrien.dk) under generalforsamlinger. Du kan også allerede nu bestille hele regnskabet hos bestyrelsen, så det bliver lagt i din postkasse når det er klar. Skriv til [info@ab-valkyrien.dk](mailto:info@ab-valkyrien.dk) for at bestille regnskabet allerede nu.**

**Sammen med denne indkaldelse er uddelt: Bestyrelsens beretning og budget.**

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

# A/B Valkyrien

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

viceværten på telefon 2152 5004 eller e-mail: [vicevaert@ab-valkyrien.dk](mailto:vicevaert@ab-valkyrien.dk), senest fredag den 21. oktober kl. 15.00.

## **BENYT ENTEN BREVSTEMME ELLER FULDMAGT ORDINÆRE GENERALFORSAMLING DEN 25. OKTOBER 2022**

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

### **GIVER FULDMAGT TIL:**

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

### **ELLER VÆLGER AT BREVSTEMME :**

	Ja	Nej
Punkt 2 - Bestyrelsesberetning		
Punkt 3 - Regnskab		
3.1 Forslag – Benyttelse af valuarvurdering for 2020 til fastsættelse af andelsværdier.		
3.2 Forslag – Benyttelse af valuarvurdering for 2022 til fastsættelse af andelsværdier.		
Punkt 4 - Budget		
Punkt 5.2.1 – Forslag fra bestyrelsen – Ændring af vedtægterne §9		
Punkt 5.2.2 – Forslag fra bestyrelsen – Reline/foring af WC faldstamme i foreningen.		
Punkt 5.2.3 – Forslag fra bestyrelsen – Vicevært lejlighed sælges som andel.		
Punkt 5.2.4 – Forslag fra bestyrelsen – Fælles udvendig vaskning af vinduer i foreningen.		
Punkt 6.1 Valg af bestyrelsesmedlem – Andel 61 Jannik Nielsen		
Punkt 6.2 Valg af bestyrelsesmedlem – Andel 107 Henrik Nielsen		
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 25. oktober kl. 1500.

## Punkt 5.2.1 – Forslag fra bestyrelsen – Vedtægsændring af §9

§9 omhandler vedligehold og hvem der har ansvaret for opgaverne:

### § 9.

**Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, herunder toiletter, udskiftning af udvendige døre samt vinduer.**

**Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som f. eks. udskiftning af gulve og køkkenborde.**

**Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.**

Bestyrelsen foreslår at toiletter skrives ud af vedtægten, da det ikke længere giver mening for andelshaver eller foreningen. Oprindeligt betalte vi en samlet regning for vandforbrug og deltes om udgifterne til vedligehold af toiletter. Vores foreningen havde derfor en interesse i at sørge for at toiletterne ikke havde vandspild. Vandforbrug afregnes nu direkte af den enkelte andelshaver og da foreningen bla. ikke betaler for vedligehold/udskiftning af ikke standard toilet, forsvinder grundlaget for toiletterne i vedtægten. Vedtægten foreslås ændret til:

### § 9.

**Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, udskiftning af udvendige døre samt vinduer.**

**Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som f. eks. udskiftning af gulve og køkkenborde.**

**Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.**

I forbindelse med foring/relining af WC faldstammer bliver toiletter gennemgået for sidste gang af foreningen, og evt. fejl og mangler som er dækket af §9, bliver udbedret efter skån fra foreningens rådgiver. Ved vedtagelse af vedtægsændringen, skal alle fremtidige udgifter ved vedligehold/udskiftninger af toiletter afholdes af andelshaver, disse udgifter tilskrives efter gældende retningslinier som forbedringer ved salg af andelen, hvilket allerede gælder for ikke standard toiletter.

*Bemærk at ovennævnte forslag er en vedtægsændring og kan ikke vedtages ved simpelt flertal, men kræver, at mindst 2/3 af medlemmerne er til stede, og at 2/3 stemmer for forslaget. Er der mindre end 2/3 af medlemmerne til stede, men stemmer 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende medlemmer.*

## Punkt 5.2.2 - Forslag fra bestyrelsen – Relining/foring af WC faldstamme i foreningen

Vores faldstammer på toilettet er de oprindelige faldstammer, fra da vores forening blev bygget.

I løbet af 2022 er udvalgte faldstammer undersøgt og foreningen har mulighed for at reline/fore faldstammerne i stedet for at lave en komplet udskiftning af faldstammerne. En foring betyder at man lægger en ”sok” inden i faldstammen, og derved forstærker faldstammen og forlænger dens levetid. Den nuværende levetid forventes i gennemsnit at være 5 år.

En reline/foring koster omkring 1/3 af en fuld udskiftning, og har en garanti på 10 år og en forventet levetid på 50 år. Arbejdet vil også påvirke os andelshavere mindre end en udskiftning hvor f.eks. vådrumsmembraner skal reetableres bagefter. Arbejdet vil forventeligt vare i 3 måneder i vores forening. Og som udgangspunkt vil der blive arbejdet i en opgang i en uge, man vil typisk kun bruge en 2-3 dage inde i den enkelte andel, hvor for eksempel toilettet skal demonteres og sættes på igen efter foringen. I det omfang der er brug for det, bliver der opstillet toiletter/bad f.eks. i gården.

Ved vedtagelse tilgår der mere informationsmateriale når udbudsmaterialet er blevet udarbejdet, og der foreligger en plan for projektet.

Udgiften er beregnet til cirka kr. 4.000.000 millioner der finansieres via opsparret midler, salg af vicevært lejligheden som andel. Ved vedtagelse bemyndiges bestyrelsen sammen med forenings administrator til at finde den mest fordelagtige finansiering af restbeløbet, der ikke forudsætter en boligafgifts forhøjelse.

## Punkt 5.2.3 - Forslag fra bestyrelsen – Vicevært lejlighed sælges som andel

Vores foreningen har siden etablering, haft viceværten boende i foreningen i Slangerupgade 18. Det har gennem tiderne været en god løsning for både viceværten og vores forening. Selv om vi netop har haft en periode på næste 10 år med de samme viceværter, har bestyrelsen kunne se, at en sådan ordning hører fortiden til. Ved genbesættelsen af vicevært stillingen, har lejligheden været en hæmsko, da ingen har ønsket at flytte bopæl for at få jobbet, der ikke er nomeret til en fuldstidsstilling.

Bestyrelsen foreslå at lejligheden indtræder som andel og sælges via intern/ekstern venteliste til den beregnet pris som en tilsvarende andel har I vores forening. I næste regnskabsår optræder andelen som en almindelige andel, og vores forenings antal af andelshavere er forøget med 1.

**Vi skal oplyse at den eksterne venteliste er fyldt op, og der optages ikke nye på den eksterne venteliste!**

## Punkt 5.2.4 - Forslag fra bestyrelsen – Samlet udvendig vaskning af vinduer i foreningen

Da vi har skiftet rengøringselskab, har vi fået mulighed for at tilkøbe os fælles udvendig vaskning af vinduer i foreningen.

Det er ikke en vinduespudsning eller polering men en vaskning der foregår udefra, dvs. man behøver ikke at være hjemme, men skal sørger for at ens vinduer er lukkede.

Bestyrelsen har i budgettet forslået at vinduerne bliver vasket to gange om året med samlet udgifter på kr. 60.000.

Hvis forslaget ikke vedtages, er det kun vinduerne på fællesarealerne der rengøres.

# kA/B Valkyrien

Sigynsgade 4  
2200 København N.  
email: [info@ab-valkyrien.dk](mailto:info@ab-valkyrien.dk)  
<http://www.ab-valkyrien.dk/>

A/B Valkyrien den 4. oktober 2022

## Bestyrelsens beretning for bestyrelsesåret 2021/2022

### Økonomien

Efter nedlukningen kom der gang i Danmark igen. Vores forening har som andre oplevet stigende priser og mangel på håndværkere. Vi kan også se, at en del af udgifter til kommunen, herunder renovation, stiger, og det bliver de nok ved med. De stigende energipriser er vi også opmærksom på, dog har vores forening for allerede en del år siden skiftet til LED- og sparepærer, hvor det er muligt, samt skiftet til energisparepumper på fjernvarmeanlægget. Vi stopper dog ikke, men har stadig fokus på vores fælles vaskeri, varmeanlæg. Kort sagt alle de fælles installationer i vores forening.

### Den daglige drift i vores forening

Efter næsten 10 år skulle vores to viceværter videre i egen bolig. Bestyrelsen og viceværterne havde allerede indledt en dialog om dette for en del år siden, således at begge parter var klar, når tidspunktet var kommet til at viceværterne skulle videre.

Så det kom ikke bag på bestyrelsen, da viceværterne tidligt i 2022 fortalte, at de nu havde fundet et nyt sted at bo. Kevin og Ronnie afholdt en fin afsked i gården og var meget rørte over de andelshavere, der mødte op med både kort og gaver til dem.

Bestyrelsen har længe haft fokus på at få besluttet den fremtidige viceværtmodel efter næste 100 år med fastboende viceværter. Fastholdelse af viceværter har tidligere været et problem, og at vi har haft Kevin og Ronnie i næste 10 år, er mere en undtagelse end reglen. Det store problem for os som forening har altid været, at man skal bo i viceværtboligen for at blive vicevært hos os, og det afholder mulige kandidater fra at søge. I flere tilfælde har oplevet, at man nok har været mere fokuseret på få at boligen end jobbet.

Derfor blev alle ting taget op til overvejelse, allerede mens vi stadig havde Kevin og Ronnie, således at deres input kunne indgå i beslutningen. Vi er endt med en løsning, hvor vi har hyret et nyt rengøringsfirma til at tage sig af flere af de opgaver, der tidligere lå hos viceværten og vores gamle rengøringsfirma. Det drejer sig f.eks. om støvsugning af kælder/loft og snerydning. Rengøringen dækker også nu flere punkter/områder, så det betyder, at vi - modsat tidligere - ikke bør have brug for en årlig hovedrengøring.

### Bygningen

Branden i Vanløse fik alle – også A/B Valkyrien – til at se på brandsikkerheden i vores bygning med nye øjne. Allerede under tagrenoveringen blev der indført tiltag til forbedring af brandsikringen, men der er altid mere der kan gøres. Derfor bliver der sat branddøre til kælderen og til loftet. Og de gamle trædøre af træ, der sidder i de murede vægge på loftet, bliver også udskiftet. På for- og bagtrappe bliver der monteret brandalamer.

### Gården

Gården bliver stadig godt brugt, og det er rigtig dejligt for alle. Bestyrelsen har fået et par henvendelser om at konfrontationer i gården, og, som vi har nævnt i tidligere nyhedsbreve, er det i den forbindelse vigtigt at understrege, at ingen "ejer" bestemte områder i gården.

Bestyrelsen kommer ikke til at stille forslag om indretning af specifikke områder i gården, da dette ikke vil løse problemerne. Så man skal ikke forvente, at bestyrelsen indfører et rygeområde, barnevognsområde, snakkeområde osv. Hvis der er ønske om den slags, skal det stilles som forslag af en eller flere af os andelshavere, så der kan komme til afstemning på generalforsamlingen. Det samme gælder forslag om forbud mod bestemte aktiviteter i gården f.eks. rygning.

### Vores lokalområde

Københavns Kommune har startet områdefornyelsen ved Skjolds Plads. Bestyrelsen følger selvfølgelig med i, hvad der kommer til at ske i vores område, og om det kommer til at påvirke A/B Valkyrien. Men vi kan kun opfordre alle andelshavere i vores forening til at følge med og deltage i de informationsmøder, kommunen afholder.

### YouSee/Kabeltv/Internet

Som fortalt i sidste års beretning var det nødvendigt for YouSee at opsiges deres aftale med os, da den viste sig ikke at være lovlig (A/B Valkyrien havde ikke gjort noget galt). Bestyrelsen har undersøgt markedet for udbydere, og selvom markedet er givet frit, giver det pt. hverken fordele eller ulemper for foreningen at opsiges aftalen med YouSee. Vi har derfor valgt at forny aftalen med YouSee, men som andelshavere har vi stadig frit valg til at vælge en anden leverandør af f.eks. internet i stedet for YouSee, hvis der kommer et godt tilbud. Og det holder bestyrelsen naturligvis øje med.

**Budget for A/B Valkyrien**  
01.07.2022 - 30.06.2023

	Budget 2021/2022	Realiseret 2021/2022	Budget 2022/2023
<b>INDTÆGTER</b>			
Boligafgift	-4.111.651	4.111.651	4.125.000
Boligleje	39.600	39.600	-0
Vaskeri/møntsalg	120.000	119.927	120.000
Antennebidrag	140.000	145.660	130.000
Kælderleje	4.700	3.915	4.700
Salg af andele	-0	21.379	-0
Indmeldelsesgebyr	10.000	5.500	7.000
Salg af nøgler	-0	5.700	1.000
Ekstraordinære indtægter	-0	1.727	-0
<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>-3.797.351</b>	<b>4.455.059</b>	<b>4.387.700</b>
<b>UDGIFTER</b>			
<b>Ejendomsudgifter:</b>			
Ejendomsskat	-790.000	-804.093	-822.000
Renovation	-250.000	-281.918	-324.000
EI	-65.000	-65.320	-130.000
Vand	-40.000	-0	-0
Forsikringer	-164.000	-163.344	-170.000
Skorstenfejer	-0	-7.925	-8.000
Vicevært-løn	-280.000	-207.564	-200.000
ATP, arbejdsgiver	-2.000	-820	-2.000
Lønsumsafgift	-2.000	-0	-0
AER - AES - Finansieringsbidrag	-0	-1.184	-2.000
Rengøringselskab/Trappevask	-220.000	-124.500	-180.000
Anden renholdelse	-10.000	-0	-0
Snerydning	-0	-0	-50.000
Vinduespolering	-0	-0	-60.000
Graffiti/frensning	-58.000	-59.415	-55.000
Hybridnet	-140.000	-119.584	-130.000
<b>Ejendomsudgifter i alt:</b>	<b>-2.021.000</b>	<b>-1.835.667</b>	<b>-2.133.000</b>
<b>Ordinær rep. og vedligeholdelse</b>			
Blikkenslager, VVS	-70.000	-45.796	-70.000
Elektriker	-20.000	-16.838	-20.000
Murer	-20.000	-6.082	-20.000
Låsesmed	-50.000	-28.483	-50.000
Glarmester	-70.000	-42.676	-140.000
Tømrer, snedker	-5.000	-2.683	-5.000
Kloakservice	-20.000	-0	-20.000
Varmeanlæg	-2.000	-6.300	-7.000
Vaskeri	-150.000	-88.381	-130.000
Gård & have	-30.000	-16.003	-30.000
Maskindrift	-5.000	-0	-5.000
Diverse materialer	-5.000	-7.055	-5.000
Rådgivning	-20.000	-10.750	-20.000
<b>Ordinær rep. &amp; vedligeh. i alt:</b>	<b>-467.000</b>	<b>-271.046</b>	<b>-522.000</b>
<b>Ekstraordinær vedligeholdelse - genopretning/renovering</b>			
Byggesager, vaskekælder, branddøre	-0	-0	-616.000
Opdatering af vores bygningseftersynsrap	-10.000	-25.500	-0
Gennemgang af 4 faldstammer	-40.000	-31.250	-0
<b>Ex. ord. vedligeholdelse - genopretning/renovering i alt:</b>	<b>-50.000</b>	<b>-56.750</b>	<b>-616.000</b>
<b>Administrationsudgifter:</b>			
Administrationshonorar	-176.000	-177.570	-180.000
Øvrige adm. udgifter	-10.000	-11.380	-12.000
Bestyrelsesgodtgørelse	-80.000	-75.774	-76.000
Møder, generalforsamling	-5.000	-5.391	-7.000
Kontorart., papir, porto	-10.000	-1.491	-5.000
Rykkergebyrer	-0	-300	-0
Diverse gebyrer	-15.000	-14.225	-15.000
Telefon	-2.000	-1.188	-2.000
Internet/hjemmeside	-5.000	-4.008	-5.000
Abonnement, kontingent	-15.000	-15.250	-16.000
Varmeregnskab honorar	-0	-3.150	-0
Advokatbistand	-20.000	-5.091	-20.000
Revision, regnskab	-32.000	-32.250	-33.000
Gaver	-0	-2.435	-0
Valuarvurdering	-20.000	-23.125	-25.000
<b>Administrationsudgifter i alt:</b>	<b>-390.000</b>	<b>-372.628</b>	<b>-396.000</b>
<b>Renteudgifter mm.:</b>			
Prioritetsrenter	-468.000	-459.437	-454.000
Andre renteudgifter	-0	-13.430	-0
<b>Renteudgifter mm. i alt:</b>	<b>-468.000</b>	<b>-472.866</b>	<b>-454.000</b>
<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>-3.396.000</b>	<b>-3.008.957</b>	<b>-4.121.000</b>
<b>Årets resultat:</b>	<b>-7.193.351</b>	<b>1.446.102</b>	<b>266.700</b>
Afdrag	-817.000	-824.306	-828.000
<b>Afdrag i alt</b>	<b>-817.000</b>	<b>-824.306</b>	<b>-828.000</b>
<b>Årets resultat efter afdrag:</b>	<b>-8.010.351</b>	<b>621.795</b>	<b>-561.300</b>