

VALKYRIE RIDTET

A/B VALKYRIENS 2. NYHEDSBREV OKTOBER 2017

Opkrævning af boligafgift i A/B Valkyrien

Som vi har skrevet i indkaldelse indstiller bestyrelsen Boligexperten som ny administrator på generalforsamling den 31. oktober.

Da vores tidligere administrator ØENS gerne vil stoppe med at servicere os hurtigst muligt, står Boligexperten for opkrævningen af boligafgiften 1. november.

Som vi har fortalt med opslag, så kommer denne opkrævning som et almindeligt girokort med posten. Opkrævningen er sendt torsdag den 26. oktober og burde begynde at være fremme i starten af næste uge.

På generalforsamlingen deltager direktør Preben Løth for Boligexperten samt Heidi-Gry Jaqué så de kan svare på spørgsmål i forbindelse med valget af administrator.

Generalforsamlingen

Vi har snart generalforsamling. Hvis du ikke har mulighed for at komme så brevstem. Du kan bruge indkaldelsen. Hvis du har mangler den så skriv til enten viceværterne eller bestyrelsen (vicevaert@ab-valkyrien.dk eller info@ab-valkyrien.dk) så aflevere vi en ny i din postkassen.

Fra Mathias Mark Bornæs fra andel 39 er der kommet spørgsmål til bestyrelsen og bygningskonstruktør Brian Lund Povlsen.

1) I 2012 blev det vurderet ved en bygningsgennemgang, at taget havde det rigtig fint og havde ca. 20 års levetid tilbage (se referat). I 2014 vurderer man, at taget skal udskiftes om 5-6 år (se referat). Er det alene stormene Allan og Bodil, der har taget ca. 15 års levetid af taget fra 2012 - 2014? Og hvor kan man finde besigtigelsen eller lignende, der ligger til grund for den vurdering?

Ja, det er det. Det findes ingen besigtigelse eller lignende da bestyrelsen har reageret på de mundtlige tilbagemeldinger vi har fået fra to forskellige rådgivere og fra de murere der arbejder på taget. Det skal bemærkes at mureren hverken kan eller vil byde ind på en udskiftning af taget.

Man skal have for øje at vores nuværende tegl kan holde i lang tid, vores problem er at vi ikke kan fæstne teglene godt nok, så de kan sidde fast i lang tid uden kontinuert vedligehold (understrykning og overstrykning med mørtel). Desuden skal der på taget skulle foretages løbende vedligehold af , rygninger, inddækninger og afslutninger til tilstødende bygningsdele. En fortsat vedligeholdelse af taget vurderes ikke at være rentabelt længere.

2) Hvordan stemmer en snarlig udskiftning af taget overens med foreningens nuværende investeringsplan? Og hvor kan man finde planen?

(Bestyrelsen kontaktede Mathias og fik afklaret at det er en vedligeholdelsesplan der er omtalt i spørgsmålet).

Bestyrelsen har som udgangspunkt, brugt de bygningsgennemgange der er foretaget i vores forening. Ved hver gennemgang kommer der en liste med opgaver. Bestyrelsen har så gennemgået denne samme med viceværterne og derefter prioritet efter hvad der allerede var i gang og hvad der er råd til inden for det enkelte år. Så bygningsgennemgangene fungerer som basis for vores vedligeholdelsesplan. Udskiftningen af taget er medtaget på den måde at vi de sidste år har hensat et stadig større beløb, jo mere præcis vi er kommet på hvad den endelige udgift kan være.

Mathias har også ønsket at få adgang til disse bygningsgennemgange. Bestyrelsen har den holding at den slags information skal ud til alle andelshavere på samme tid. Normalt er disse kun tilgængelige for de andelshavere der arbejder med opgaver i bestyrelsen eller i en projektgruppe.

Disse gennemgange indeholder hvad vi kan forvente at betale for opgaverne, derfor er det ikke noget vi bare kan lægge ud til alle, da evt. firmaer der ønsker at give et tilbud på en opgave kan se

VALKYRIE RIDTET

A/B VALKYRIENS 2. NYHEDSBREV OKTOBER 2017

hvad vi forventer at det koster.

Bestyrelsen har nu fjernet beløb på den seneste af disse gennemgange, således at alle tre bygningsgennemgange der har være foretaget kan tilgås på vores hjemmeside af alle andelshavere.

Der er kommet en uddybning til forslaget 5.2 efter en henvendelse fra andel 97 Martin Søndergård til forslagsstilleren andel 50 Johannes Høher-Larsen.

Hvad er udgifterne til toiletter siden at du mener andelshavere ikke passer på deres toiletter? Og det samme spørgsmål stiller jeg til ang. vinduerne.

Johannes har svaret:

"50-100 tusind, se glarmesterpost under regnskaber. toilet er under VVS, svinger en del, men 90k - fælles VVS er også under den post. Det er en formodning, ikke en mening. Men generelt kan man sige at et negativt incitament vil øge påpasseligheden."

Bestyrelsen kan supplere med at det næsten alle udgifter til glarmester går til punkteret termoruder hos os andelshavere. Der er meget få andre udgifter f.eks. kan der gå en rude i legehuset eller til nye glas til navneskilte i opgangene. VVS er mere blandet som Johannes også skriver. VVS er f.eks. både komplette udskiftning af toiletter samt vedligehold på disse og fejlsøgning på problemer med f.eks. vand eller varme i foreningen.

Enkelte andelshaver har overfor Johannes undret sig over at han stiller et forslag, når han nu er ved at sælge sin andel. Bestyrelsen vil gerne understrege, at man er andelshaver lige til man udtræder af foreningen ved salg. Vi operere heller ikke med at man heller ikke må stemme på generalforsamlingen når man er tæt på at sælge - for hvad er tæt på?

Spørgsmål til regnskabet

Vi har samlet en række spørgsmål og svar til de spørgsmål som både bestyrelsen og de kritiske revisorer har stillet til regnskabet.

Bor viceværterne gratis som en del af deres løn?

Nej, viceværterne bor i en funktionærlejlighed og betaler husleje til foreningen.

Hvorfor har vi udgifter til varmemålere?

Det er når en varmemåler holder op med at virke. F.eks. et dødt batteri. Ved "hærværk" betaler andelshaveren selvfølgelig selv.

Hvorfor har vi mindre udgifter til vaskekældereren?

Den største udgift er til vaskemidler. De bliver bestilt når vi er ved at være i bund. I nogle regnskabsår har vi lige fået leveret en gang vaskemidlerne inden regnskabsåret starter og andre gange løber vi "tør" kort efter regnskabsåret er sluttet. Derfor svinger beløbet fra gang til gang da vi kun bestiller når vi mangler.

Får bestyrelsesmedlemmer løn eller bliver de honoreret pr. opgave?

Nej, bestyrelsesmedlemmerne får ikke løn eller honorar. Den eneste der får honorar er den valgte formand.

Sociale ydelser hvad er det og hvorfor betaler vi det?

Vi betaler f.eks. til barselsfonden som alle andre arbejdsgivere. Det er vi forpligtet til jf. lovgivningen.

Indgangsdøre og dørskilte m.m. hvad er det?

Det er f.eks. når man har smidt sit vaskekort væk eller knækket det, så betaler man for et nyt. Kort sagt små indtægter.

Hvorfor har vi betalt for en valuarvurdering?

Den er fra sidste års regnskab. Men den er med i dette regnskab da vi lavede den efter regnskabsåret var slut.