

# Ejerforeningen Valgården

Bestyrelsen for Ejerforeningen Valgården har herved fornøjelsen af indkalde til årets ordinære generalforsamling, der afholdes:

**Tirsdag, den 22. marts 2011**  
**kl. 18:30**  
**i Valby Medborgerhus**  
**Toftegårds Plads, 2500 Valby**

## Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Aflæggelse af årsberetning
3. Godkendelse af årsregnskab (årsrapport)
4. Godkendelse af budget
5. Valg af bestyrelse & suppleanter
6. Valg af ekstern revisor  
Valg af intern revisor & revisorsuppleant
7. Indkomne forslag
8. Eventuelt  
- Drøftelse beløbsramme trapperenovering

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indsendes til bestyrelsen senest 8 dage forud for generalforsamlingens afholdelse. Forslag kan indkastes på kontoret Bryggerivej 10, kldr.

Hele bestyrelsen er på valg, jfr. vedtægternes § 4, stk. 2.

Bestyrelsens beretning, årsrapport, budget og bestyrelsens forslag vedlægges nærværende indkaldelse.

København, den 7. marts 2011.  
Bestyrelsen



(Stemmeret kan udøves af et medlems ægtefælle eller i henhold til skriftlig fuldmagt)

## F U L D M A G T

Undertegnede ejer i E/F Valgården (blokbogstaver) \_\_\_\_\_

Giver herved fuldmagt til : (blokbogstaver) \_\_\_\_\_

Som kan stemme for mig på ordinær generalforsamling den 22.3.2011.

Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

## Ejerforeningen Valgården - Årsberetning 2010

Bestyrelsen har i det forgangne år arbejdet på, at Valgaarden fortsat vil være præsentabel og i god stand, så nuværende og fremtidige beboere kan få glæde af bygningen. I 2010 indledte vi derfor vores næste større projekt, nemlig renovering af opgangene. Et sådant projekt rummer mange forskellige spørgsmål, muligheder og tidskrævende udfordringer, som vi arbejder videre med i år.

Som mange sikkert kan huske, har vi igennem en del år haft nogle nye kældervinduer liggende, som bare manglede at blive sat i. Det har vi fået gjort nu. Vores plan er, at de resterende kældervinduer løbende vil blive udskiftet eller renoveret. Murerne er blevet færdige med at renovere trappetrinnene foran hoved- og bagtrapper. Der er også foretaget en række forbedringer af luftcirkulationen i kælderen for at afhjælpe fugtproblemer. Vi har fulgt rådene fra den rapport, vi tidligere har fået udarbejdet og isoleret fyrrummene mod gården, samt skabt mere udluftning og etableret "svanehalse" på Vigerslev Allé. Næste skridt bliver at behandle udsat træværk i kælderen.

At Valgaarden er en ældre bygning, blev vi mindet om, da en beboer gjorde os opmærksomme på en revne i et badeværelsesgulv. Revnen skulle selvfølgelig udbedres, da den muliggjorde vandnedrivning og korrosion på jernet i etageadskillelsen. Vi ved ikke, om det er et generelt problem, men vi vil gerne henstille til beboere med terrazzogulve, at I giver tilbagemelding om evt. tegn på revnedannelse. Bestyrelsen har forsøgt at finde en retfærdig løsning på, hvordan ejerforeningen håndterer det økonomisk. Vi er derfor på baggrund af en rapport og i samråd med advokat Irene Dahl nået frem til et beløb på kr. 6.500, svarende til den udgift, der vedrører etageadskillelsen, som hører under ejerforeningens fællesareal. Vi håber at finde tilslutning til denne model på generalforsamlingen.

Ligeledes håber vi, at generalforsamlingen vil bakke op omkring vores model for løbende udskiftning af vores gamle dørtelefonanlæg, som vi har haft en hel del problemer med.

Som det fremgår af regnskabet, er udgifterne til dagrenovation steget kraftigt, hvilket bestyrelsen vil anbefale, vi kompenserer for med en lille stigning i fællesudgifterne. Vi vil selvfølgelig se på alternative (billigere) muligheder for indsamling af dagrenovation.

Forår og sommer er på vej. Jeg håber sammen med resten af bestyrelsen, at mange beboere vil deltage i vores forårsklargøring af Valgaarden. Det plejer at være hyggeligt, og bestyrelsen vil naturligvis sørge for morgenmad, samt pizza, hvis man skulle blive hængende så længe. Vi vil snarest udmelde en dato.

På vegne af bestyrelsen i Ejerforeningen Valgaarden

Robin Højager Olesen  
Formand

# Ejerforeningen Valgården

## Budget f.t. 01.01.-31.12.2011

INDTÆGTER				
Fællesudgifter f.tal.	99,78 a	1.269,68	pr.fordl.tal pr. måned	1.520.270
UDGIFTER	2010	faktisk	2011	
Dagrenovation	172.000	171.457	248.000	
Belysningsvæsen	50.000	41.763	50.000	
Forsikringer	168.000	159.414	165.000	
Gårdmand	160.000	93.553	160.000	
Lønsum, barselsfond m.v.	10.000	7.646	10.000	
Trappevask/anden renholdelse	150.000	143.656	152.000	
Administration	136.000	136.000	119.000	
Moms af administration 1.1.2011			29.750	
Revisionshonorar	33.900	33.900	35.600	
Kontorhold, telefon m.v.	15.000	19.754	20.000	
Telefongodtgørelse/bestyrelsen	16.000	16.000	16.000	
Nyanskaffelser	15.000	0	15.000	
Beboeraktiviteter	10.000	5.560	10.000	
Møder/generalforsamling m.v.	10.000	8.886	10.000	
Ejerlejlighedsforeningen	5.200	5.030	5.200	
Leje af cykelkælder	16.500	15.375	17.000	
Porto og gebyrer	17.000	18.962	20.000	
Diverse	5.000	3.278	4.000	
Advokat		13.125	0	
Udgifter kontor	19.500	16.710	18.500	
Tab/tvang/afskriv/rente/adv.	10.000	73.463	10.000	
Vedligeholdelse/rep./forbedring	470.000	436.580	470.000	1.585.050
	1.489.100	1.420.112		
<b>Resultat/Underskud</b>				<b>-64.780</b>
Nødvendig stigning fællesudgifter	1.269,68	til	1.325	55,32
<b>Resultat</b>				<b>1.452</b>

Hvad betyder den månedlige stigning for dig:

F.tal	Stigning		
	1.269,68	1.325	55,32
0,57	724	755	32
0,60	762	795	33
0,64	813	848	35
0,68	863	901	38
0,71	901	941	39
0,73	927	967	40
0,81	1.028	1.073	45
1,29	1.638	1.709	71
1,38	1.752	1.829	76
1,40	1.778	1.855	77

Den fulde stigning på i alt 66.232 indgår først i 2012, idet stigningen i år først pålægges 1. maj 2011.

Herudover indbetaler medlemmerne til:

Renoveringskonto kr. 200,00 pr. F.tal i perioden 1.5.2008 - 30.4.2013. Beløbet kan indfries.

København, den 3. marts 2011.

SJEILDANI Administration

Kristian Szoldan  
Administrator A.D.

# Ejerforeningen Valgården

## Bestyrelsens forslag – ordinær generalforsamling 22. marts 2011

### Forslag 1 – revnedannelser i badeværelsernes oprindelige terrazzogulve

Ved revnedannelser i badeværelsernes oprindelige terrazzogulve og hvor revnen er gået gennem etageadskillelsen, ydes en kompentation stor kr. 6.500 til ejeren.

#### Motivation:

Arkitektfirmaet IDEAS har besigtiget et badeværelse i ejendommen og har kunne konstatere, at der er en revnedannelse i terrazzogulvet og hvor revnen går igennem etageadskillelsen. På baggrund heraf er der udarbejdet en rapport, hvoraf det fremgår, at foreningens omkostning til reparation af etageadskillelsen udgør kr. 6.500 incl. moms. Bestyrelsen er bekendt med, at den samlede udgift til udbedring af skader forårsaget af revnedannelsen er betydeligt højere, men ejerne må forvente, at der skal ske reparationer på en ejendom, der er 100 år gammel. For udbetaling af kompentation skal der fremlægges dokumentation for skaden. Beløbet indeksreguleres, 1. gang 1. januar 2012 i h.t. indeks for bygge og anlæg pr. 1. januar 2011..

### Forslag 2 – udskiftning af dørtелефonanlæg

Bestyrelsen bemyndiges til løbende at udskifte dørtелефonanlægget for en pris af kr. 32.000,- pr. opgang. Udgiften finansieres af det årlig afsatte beløb til vedligeholdelse.

#### Motivation:

Dørtелефonanlægget er gammelt og flere steder virker det ganske simpelt hen ikke mere og det er uhensigtsmæssigt at reparere det. Hvis man kigger i foreningens vedtægter kunne man nok tolke vedligeholdelsesbestemmelsen således at ejerne selv skal betale for den del af anlægget, der er inde i lejlighederne, men bestyrelsen skønner at det "lige så langt, som det er kort" og at en løbende udskiftning vil være det mest hensigtsmæssige.

**Under punktet eventuelt – vil bestyrelsen gerne drøfte beløbsrammen for en renovering af hovedtrapperne – det er ikke et forslag – kun et fingerpeg om, hvor høj en ydelse ejerne vil stemme for – så bestyrelsen har en ide om omfanget af trapperenoveringen.**

#### Renovering af hovedtrapper

Samlet fordelingstal	99,78	million pr. måned		million pr.måned		million pr.måned	
		1.000.000		1.500.000		2.000.000	
Hvad koster det i ydelse at bruge							
0,57		5.713	476	8.569	714	11.425	952
0,60		6.013	501	9.020	752	12.026	1.002
0,64		6.414	535	9.621	802	12.828	1.069
0,68		6.815	568	10.222	852	13.630	1.136
0,71		7.116	593	10.673	889	14.231	1.186
0,73		7.316	610	10.974	915	14.632	1.219
0,81		8.118	676	12.177	1.015	16.236	1.353
1,29		12.928	1.077	19.393	1.616	25.857	2.155
1,38		13.830	1.153	20.746	1.729	27.661	2.305
1,40		14.031	1.169	21.046	1.754	28.062	2.338

Renovering af hovedtrapper

Samlet fordelingstal	99,78	million	pr. måned	pr. måned	million	pr.måned	pr. måned	million	pr.måned	pr. måned
		1.000.000	1 ÅR	10 år	1.500.000	1 ÅR	10 år	2.000.000	1 ÅR	10 år
Hvad koster det i ydelse at bruge										
0,57		5.713	476	48	8.569	714	71	11.425	952	95
0,60		6.013	501	50	9.020	752	75	12.026	1.002	100
0,64		6.414	535	53	9.621	802	80	12.828	1.069	107
0,68		6.815	568	57	10.222	852	85	13.630	1.136	114
0,71		7.116	593	59	10.673	889	89	14.231	1.186	119
0,73		7.316	610	61	10.974	915	91	14.632	1.219	122
0,81		8.118	676	68	12.177	1.015	101	16.236	1.353	135
1,29		12.928	1.077	108	19.393	1.616	162	25.857	2.155	215
1,38		13.830	1.153	115	20.746	1.729	173	27.661	2.305	231
1,40		14.031	1.169	117	21.046	1.754	175	28.062	2.338	234

VED EN FEJL HAVDE VI I BILAGET KUN ANFØRT AFDRAG OVER 1 ÅR - HER ER OGSÅ INDREGNET AFDRAG OVER 10 ÅR.