

**INDKALDELSE TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING**

i beboerlokalet i havehuset  
torsdag den 28.april 2016 kl.19.00.

Dagsorden:	JA	NEJ
1. Valg af dirigent b. stemmeudvalg		
2. Formandens beretning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Forelæggelse af foreningens regnskab med revisors påtegning og budget	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Forslag fra bestyrelsen:		
a. Forslag fra bestyrelsen om vurdering fra Nybolig Erhverv efter opsætning af altaner(se bilag)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b. Tilretning af udkast og godkendelse af ny Husorden for altaner	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c. Forslag fra andelshaverne:		
5. Valg til bestyrelsen. På valg er:		
Preben Skovager	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Liv Christensen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Morten Philipps	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Jørgen Axelsen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Valg af administrator.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b. Valg af revisor	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

7. Eventuelt

Forslag fra andelshaverne skal være bestyrelsen i hænde senest **onsdag den 13. april 2015**.

Ved generalforsamlingen serveres 2 stk. smørrebrød pr. deltager, samt øl og vand, hvorfor tilmelding skal ske på nedenstående kupon senest **25. april 2016**.

Dersom man er forhindret i at deltage på generalforsamlingen, kan indkaldelsen benyttes som stemmeseddel. Den skal i så tilfælde afleveres i den hvide postkasse ved havehuset, i LUKKET KUVERT mærket STEMMESEDDEL, med NAVN/ ADRESSE udenpå, senest **mandag den 25. apr.2016**.

---

KLIP HER

Til generalforsamlingen kommer \_\_\_\_\_ person(er).

NAVN \_\_\_\_\_ Langelandsvej nr. \_\_\_\_\_

**OBS. AFLEVERES I POSTKASSEN VED HAVEHUSET SENEST mandag.d.25. april. 2015**

## FORMANDENS BERETNING

Så er der gået et år mere. Og det med en stor ændring undervejs.

I flere omgange har det været foreslået at vi skulle have altaner i foreningen. Og indtil nu har de forskellige muligheder og forlag ikke rakt lang nok til at der har været flertal for det.

Med bund i altanudvalgets store og grundige forarbejde og de nye muligheder fra Frederiksberg Kommune, blev det vedtaget at vi nu skal have altaner. Og hele 49 har valgt at få en altan. Mere om processen senere. Men fra bestyrelsens side vil vi gerne sige stort tak til udvalget for deres omfattende og meget grundige arbejde.

Da vi jo i bestyrelsen har hver vores ansvarsområder, og vi prøver så vidt muligt at uddelegere både opgaver og ansvar, kan jeg ikke tage ansvaret for hele denne beretning. Derfor er det jo lidt misvisende at den hedder "Formandens beretning". Det burde jo hedde "Bestyrelsens Beretning". Så jeg vil gerne benytte lejligheden til at sige tusind tak til mine fantastiske "kolleger" i bestyrelsen for alt deres arbejde og deres input til beretningen.

### Tyveri i gården og indbrud i kælderrum

Vi har i det forløbne år desværre været udsat for flere både forsøg på og gennemførte indbrud og tyveri fra gård og kælder rum. Dette har ført til at vi har fået brudt vores bagdøre op, kælderrum er blevet brudt op og der er blevet stjålet cykler og legetøj i gården.

Vi har derfor også valgt ikke at fortsætte forsøgsordningen med at bagtrapperne kan være åbne i dagtimerne.

Vi skal også opfordre til at alle andelshavere er opmærksomme på fremmede mennesker i gården. Og på at vi sørger for at alle vores bagtrappedøre er lukkede.

### Ubudne gæster.

For mange år siden fik vi installeret dørtelefonanlæg. Formålet var, at vi kunne kontrollere hvem der blev lukket ind i opgangen. Så nytter det ikke noget, at bare der bliver sagt "reklamer" i telefonen, så bliver alle lukket ind, uden at man ser efter hvem det er. Alle som omdeler de officielle reklamer har enten en chip eller en "bekey", så luk derfor ikke andre ind, på den måde undgår vi ubudne gæster

### Håndværkere

Der er blevet foretaget forskellige håndværksmæssige opgaver i løbet af året. Flere steder har de gamle rør været udsat for gennemtæring, med deraf følgende vandskader. Disse er blevet anmeldt til forsikringen, og de tærede rør er blevet udskiftet.

I varmecentralen var der blevet opsat en cirkulationspumpe som efter flere eftersyn viste sig at være fejlproduceret, så den vendte forkert. Derfor har flere beboere været uden varme i en periode.

Varmepumpen er nu af producenten blevet udskiftet med en kraftigere Pumpe som vender rigtigt, og herefter har alle fået varme i radiatorerne. Dette er sket uden beregning.

Taget i nr. 42-44 var lidt medtaget af vind og vejr, og trængte til en renovation. Det blev ordnet i løbet af de første måneder af året, så nu skulle vandet gerne blive uden for huset.

Mange steder i ejendommen er rørene godt rustne, hvilket medfører aflejringsproblemer i vandhaner etc. Derfor begynder vi at udskifte jernrørene med plastkrør med alukappe (alupex), som ikke tærer. Det betyder for beboerne at de skal sørge for, at det er muligt at komme til rørene, og således fjerne eventuelle rørkasser, når der bliver givet besked om at håndværkerne kommer. Arbejdet bliver foretaget over en periode, så der kan ikke siges noget om hvornår det sker. De berørte opgange vil blive varslet løbende.

## Tilbud fra Alm. Brand Bank

I forbindelse med indhentning af tilbud på andelslån har jeg fået vedlagte tilbud som kan benyttes af alle i foreningen. Vores forening er så sund at de ikke kræver at der kommer en ud og vurderer den individuelle andel.

Der er kun udgifter til tinglysning og andelens papirarbejde

Skulle der være 5 i foreningen der ender hos dem vil de automatisk sætte alle ned til den lave rente.

I skal derfor være sikre på I får fat i Tina Steffensen.

Og så skal vi generelt opfordre vores andelshavere til at shoppe bank, der er meget at spare for tiden.

## Fællesarealer

Her får vi så lige en copy/paste fra de sidste 2 år:



Viceværterne har i årets løb flere gange måtte tømme kældergangene for diverse henstillede effekter. Det skal indskræpes, at det ikke er tilladt at henstille noget i kælder- og loftgange samt tørrerum. Det vil blive fjernet uden yderligere varsel. Derudover er der også stillet meget skrammel på bagtrapperne og på fortrapperne. Kan vi ikke stramme op her, og undlade at bruge trapperne til opbevaring af uønskede effekter.

Det er veletableret fakta at børn ikke altid husker at rydde op efter sig. Så vi vil meget gerne opfordre forældre til at hjælpe med at samle legetøj mm. sammen i gården, så det ikke altid ligger spredt over det hele. Det er ikke viceværtens opgave at samle legetøj sammen.

## Fælles have/arbejdsdag 30.4.-1.5.

I år vil vi gerne invitere til fælles have/arbejdsdag 30.4.-1.5 og håber på at se så mange af jer som muligt.

Det er en fast tradition i foreningen at vi selv gør haven forårsklar og møder hinanden til lidt hyggeligt fællesarbejde. Det vil som udgangspunkt være begge dage fra 10.00 til 16.00 og man kan melde sig til enten lørdag, søndag eller begge dage. Hvis der er stemning for det giver Foreningen gerne en bøf til grillen lørdag og lidt at drikke til. Og der er selvfølgelig forplejning i løbet af dagene.



## Røgalarmer



Vi har i marts trykket vores leverandør meget hårdt på maven, da flere fejlbehæftede røgalarmer, var blevet afmonteret, men der var ikke kommet nye op. Dette skulle nu være opdateret og alle alarmer skulle være blevet udskiftet. Skulle en alarm i din opgang begynde at larme, så kontakt viceværten – så kan vi få den stoppet og udskiftet.

## Ventelister

Efter at det er blevet muligt at opskrive sig på ventelisten, har vi oplevet en stigning i antallet af tilmeldinger til både den eksterne og interne venteliste. Dette er yderligere begrundet af den attraktive andelskrone i foreningen. Vi har pt 120 ny-opkrivninger per år på den eksterne venteliste.

Det er fortsat muligt at opskrive sig på gebyrfrit på den interne venteliste, samt på den eksterne for 100 kr. det første år, og herefter 50 kr. per år.

## Beboerlokale og pavilloner

Det er muligt at leje beboerlokalet for 100 kr. per dag. Ved leje, kan lokalet benyttes fra 8.00-22.00.

Brug af beboerlokalet skal ske senest 14 dage før og varsles med ophæng i opgangen 32B.

Ønsker man at rydde op dagen efter, eller forberede dagen før, skal lokalet også lejes i disse dage.

Pavillonerne kan lejes for 100 kr. per pavillon per dag. Vi henviser i denne forbindelse til foreningens regler for støj i gården.

Bookningen af lokalet og pavilloner sker ved at skrive til andelsboligforeningens e-mail

([abflangelandsvej@gmail.com](mailto:abflangelandsvej@gmail.com)). Det er muligt at se om lokalet og pavillonerne er ledige, i kalenderen på foreningens hjemmeside.

## Vaskerier

Som i, der bruger vaskerierne, måske har bemærket, er vores tørretumblere i december 2015 blevet udskiftet fra Gas til el.

Miele havde sat foreningen i udsigt, at der ville være en stor besparelse ved at overgå til gas. Det viste sig desværre ikke at være korrekt. Gasprisen på Frederiksberg er over dobbelt så dyr som i København (Miele har i deres beregninger brugt københavnerprisen) hvilket har betydet at energiudgiften til at tørre tøj er blevet meget dyrere.

Bestyrelsen har en tid forhandlet med Miele, der er gået med til at udskifte de 3 år gamle gastumblere til el - dette uden beregning.

Desværre kan displayet ikke mere vise resttid på tørring. Prisen er dog fortsat 3 kr. for 10 minutter. Lågen til fnug-sien i nr. 36 sidder meget lavt, således at den rammer gulvet. Pas på ikke at hvile på lågen. Hængslerne er gået i stykker en gang, Miele har udskiftet lågen, uden beregning, (det sker nok ikke igen sagde teknikeren).

Generelt ser der pænt ud i vaskerierne - dog ville det være fint, såfremt der også gøres rent i sæbebeholderne.

Bestyrelsen har tidligere sat børster og klude i vaskerierne, desværre forsvandt det hurtigt. Derfor tag en opvaskebørste og en klud med til rengøring.

Husk også at den store skraldespand kun er til Pap og Hård plast. Alt skrald skal i den lille spand Økonomien i vaskerierne ser ok ud - Priserne holder fortsat.

## Salg af lejligheder

I løbet af det sidste år har vi haft 4 andele til salg, hvoraf 3 er solgt internt og 1 er solgt på den eksterne venteliste. Der var 3 personer på den eksterne liste der ønskede at overtage sidstnævnte. Vi mangler dermed ikke interesse for vores andele, og de der kommer til salg, sælges meget nemt.

## Foreningens mailadresser

Det er gået fortrinligt med mailhenvendelser til bestyrelsen. Bliv endelig ved med det.

[abflangelandsvej@gmail.com](mailto:abflangelandsvej@gmail.com)

## Storskrald / Genbrug

Vi tager lige en copy/paste mere.



I forbindelse med salg og renovering er der kommet en del byggeaffald i storskraldsrummet. Dette skal man selv sørge for at bortskaffe. Isoleringmateriale og gips mm. må under ingen omstændigheder komme i storskrald. Der er ligeledes kommet en vogn til elektronik affald i storskraldsrummet

Har man ting der kan være i de almindelige skraldespande og som ikke er nogle af de effekter der er beskrevet på døren. Så kom dem i de almindelige skraldespande I det store og hele bruger alle storskraldrummene efter hensigten. Det samme gælder for de øvrige genbrugscontainere. Jo mere genbrug vi kan lave, jo bedre er det for miljøet og vores alle sammen's pengepung. Dog skal alle papkasser slås sammen så de ikke fylder en hel container. **Pizzabakker og mælkekartoner er ikke til genbrug.**

## Nye Andelshavere

Der er siden sidste generalforsamling kommet 2 nye andelshavere til foreningen, og vi byder velkommen til:

Rasmus Sylvester Bryder  
Kasper Larsen

Og så er der kun tilbage at ønske jer alle sammen en rigtig god sommer

Bestyrelsen

## 4.a

### Bestyrelsens forslag om vurdering af foreningen af Nybolig Erhverv efter opsætning af altaner

Et flertal i bestyrelsen vil gerne foreslå at der stilles forslag til at foreningen benytter muligheden i vedtægternes paragraf 14.2.2 for at benytte en autoriseret ejendomsmægler til at vurdere foreningen efter opsættelsen af altanerne.

I vores overvejelser har vi lyttet meget til ABF og foreslår derfor at vi allierer os med Nybolig Erhverv. Da vi ønsker at bruge en professionel samarbejdspartner til at vurdere vores forening.

Det er ligeledes vigtigt for os at vi benytter den nye vurdering på samme måde som vi tidligere gjorde med den offentlige. Med dette mener vi at vi fortsat kun vil benytte 82% af vurderingen til fastsættelse af andelskronen.

Dette for at undgå at vi får sat en for høj pris, stadigvæk ligger under markedet og har en buffer i tilfælde af evt. fremtidige prisfald i markedet.

Ligeledes ønsker vi ikke at vores andele skal ende på et prisniveau, hvor almindelige mennesker ikke har råd til at købe dem.

Som nogen nok har opdaget er den offentlige vurdering ikke blevet opdateret siden 2012 og den næste offentlige vurdering vil tidligst blive foretaget i 2019. Denne kan måske ligge til grund for vores fastsættelse af andelskronen i 2020.

Med udgangspunkt i denne manglende opdatering af den offentlige vurdering, vores nye altaner og vores revisors bemærkning herom i forbindelse årets regnskab (bilag 1.) og en generel betragtning af prisniveauet og udbuddet af andelslejligheder på Frederiksberg, har bestyrelsen valgt at se på muligheden i vedtægterne for at få vurderet foreningen af Nybolig Erhverv, når altanprojektet er færdiggjort og altanerne hænger på bygningerne.

Vores grundlæggende bekymring for at vi ikke får værditilskrevet vores forening løbende deles af mange andre andelsforeninger i Danmark og vi har derfor også forhørt os hos ABF. Grundet interessen og den aktuelle problemstillingen har landsformand Hans Erik Lund taget det op i lederen af det seneste medlemsblad (bilag 2.)

Som situationen er nu har vi valgt at de berørte andelshavere betaler for altanerne via huslejen og foreningen låner pengene til projektet og tilskriver værdien af altanerne til foreningen.

Dette gør at der ikke vil være en yderligere værditilskrivning til foreningen eller andelshaveren.

Vi låner pengene og tilskriver foreningen værdien af de lånte penge. Dette udligner hinanden og vil derfor ikke påvirke andelskronen.

Ved den næste offentlige vurdering forventer vi ikke at foreningen vurderes højere grundet de nye altaner, Men at vi får en forholdsmæssig stor værditilskrivning grundet der ikke har været foretaget en offentlig vurdering i minimum 7 år.

Med det udgangspunkt vil andelshavere der får altan, betale til altanen via huslejen, men ikke få en evt. værditilskrivning til andelen.

Som beskrevet i revisorens note (bilag 1.) oplever vi en forventning fra andelshaverne til at andelskronen vil stige, når altanerne er sat op. Dette er ikke tilfældet, da kostprisen af altanerne modsvares af den optagede gæld.

Vi har som bestyrelse selvfølgelig også set på det samlede marked for andelslejligheder på Frederiksberg og udbud og efterspørgsel på Frederiksberg. Dette for at sikre at en evt. stigning i andelskronen ikke ville påvirke vores andelshaveres muligheder for at sælge deres andel i fremtiden.

De 3 vigtigste indikatorer for at dette ikke vil ske er:

- Vi har i øjeblikket 71 aktive på den eksterne venteliste, samt 15-nyopskrivninger per måned. Der har i løbet af det sidste år kun været 1 salg på den eksterne venteliste.
- Der er dd. 13.3.2016 kun 6 Andelslejligheder til salg i Frederiksberg Kommune (Boliga søgning bilag 3).
- Rundringning til lokale ejendomsmæglere viste at andele i vores forening blev solgt til priser der lå ca. 20% under kvarterets gennemsnit (dette er ren rundspørge, da vi ikke kan finde lejligheder til salg på nettet).
- Vores andele sælges fortsat til mindre end de blev solgt for i 2008. Til sammenligning var andelskronen for 8 år siden kr. 1078, og i dag kr. 952. Hvilket betyder at andelshavere som er kommet ind i foreningen i 2007-09, fortsat ikke kan sælge deres andel til den samme pris, som de har erhvervet den for 8 år senere.

På vegne af andelshaverne er et flertal af bestyrelsen enige om at stille dette forslag og derefter vil det så være op til de individuelle andelshavere om det skal vedtages eller ej. Bestyrelsen stemmer ligeledes individuelt omkring forslaget.

Jeg/vi stemmer:	Sæt kryds:
For forslaget	
Imod forslaget	

Navn:
Adresse: