

**INDKALDELSE TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING**

i beboerlokalet i havehuset  
torsdag den 20.april 2017 kl.19.00.

Grundet at vores revisor Lund er afgået ved døden er denne indkaldelse udsendt for sent, da den skulle have været udsendt den 31.3.2017

For at holde os i april ønsker bestyrelsen fortsat at gå efter en generalforsamling den 20. april.  
Skulle andelshavere have indsigelser imod den forsinkede indkaldelse, vil vi gerne modtage dem inden den 6.4.2017 og vi vil så finde en dato i Maj og orientere andelshaverne om dette.  
Skulle vi ikke modtage indsigelser vil denne indkaldelse være gældende og generalforsamlingen vil finde sted den 20. april 2017

**INDKALDELSE TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING**

i beboerlokalet i havehuset  
torsdag den 20.april 2017 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. Varsling om ekstraordinær generalforsamling til fastsættelse af andelskrone Udfra vurdering fra Nybolig Erhverv efter opsætning af altaner(se bilag)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b. Forslag fra andelshaverne:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Valg til bestyrelsen. På valg er:		
Frank Gooding	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gitte Berg	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rasmus H. Sørensen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sebastian Storm	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Suppleanter: Morten Philipps	<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 6. april 2017**.  
Ved generalforsamlingen serveres 2 stk. smørrebrød pr. deltager, samt øl og vand, hvorfor tilmelding skal ske på nedenstående kupon eller på [abflangelandsvej@gmail.com](mailto:abflangelandsvej@gmail.com), senest **17. april 2017**.  
Ved tilmelding på mail skrives "generalforsamling" i emnefeltet og skriv adresse og antal deltagere i mailen.

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 STEMMESEDDDEL, med NAVN/ ADRESSE udenpå, senest **mandag den 17. apr.2017**.

---

KLIP HER

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

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

## **FORMANDENS BERETNING**

Så blev 2017 året, hvor vi primært inviterer til generalforsamling via E-mail.

Vi har i de sidste par år arbejdet på at gøre så meget som muligt af foreningens oplysninger og funktioner tilgængelige via hjemmesiden og vi arbejder også hen imod at korrespondance internt i foreningen, både bestyrelse og andelshavere skal foregå via mail eller elektronisk via hjemmesiden.

Derfor er det super vigtigt at vi har din mailadresse og det er dit ansvar som andelshaver at opdatere os, hvis du skulle skifte adresse. Ellers vil vi fremadrettet ikke være i stand til at holde dig fuldt orienteret!!

Vi ser det som et stort fremskridt og det har gjort at vi i langt højere grad kan betjene andelshaverne løbende og ikke kun på kontor tider. Dette har også gjort at vi har indskrænket disse. Mere om det senere. Vi har i 2016 haft store vedligeholdelses udgifter i forbindelse med både varmecentral, stigstreng, cykelkælder og gårdtoilet. Dette har også givet udslag på regnskabet, men vi holder os dog pænt i de sorte tal. Vi forsøger at holde vedligeholdelsen på et niveau der gør at vi kan undgå huslejestigninger. Dette gør også at stig-strengsrenoveringen på brugsvandet vil foregå over en årrække. Mere om det senere.

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.

### **Valg til bestyrelsen**

Vær opmærksom på at der i år er valg til bestyrelsen, da vores suppleant Sebastian ønsker at opstille til bestyrelsen. Skulle I have spørgsmål til Sebastian omkring hans kandidatur er I velkomne til at kontakte ham på tlf. 2870 9261 eller mail [sebastianstorm@hotmail.com](mailto:sebastianstorm@hotmail.com). Alle nuværende bestyrelsesmedlemmer stiller op til genvalg.

Det vil sige du skal krydse af i "Ja" ud for de 3 andelshavere du ønsker i bestyrelsen, hvis du ikke møder op til generalforsamlingen.

### **Tyveri i gården og indbrud i kælderrum**

For at undgå yderligere tyveri har vi haft et par yderligere tiltag i det forgangne år. Bagtrappedørene har fået påsat metalskinner til at forhindre at de kan åbnes med værktøj og vores nabo forening har fået forstærket deres dør og fjernet vrider på indersiden.

Dette har gjort at vi ikke har været plaget af de mange tyverier i kælderrum og af cykler og legetøj som tidligere.

Dem der vil stjæle finder dog altid på nye tiltag, så vi skal fortsat opfordre til at alle andelshavere er opmærksomme på fremmede mennesker i gården. Og på at vi sørger for at alle vores bagtrappedøre er lukkede.

### **Håndværkere / vedligeholdelse PREBEN**

Efter endnu en vinter med problemer med varmen og flere nedbrud i varmecentralen, blev vi nødsaget til at foretage en gennemgribende renovering af varmecentralen. Dette blev gjort i 2016 og vi renoverede i samme ombæring brugsvandskomponenterne i varmecentralen. Vi har ikke haft de store problemer med varmen i vinteren 2016/2017. Skulle du opleve problemer med varmen, skal du selvfølgelig kontakte os på mailen, da der jo kan være børnesygdomme i det nye anlæg.

Vi påbegyndte også renoveringen af stig-strengene for brugsvand med udskiftning i 32A. Dette gav en mærkbar forbedring. Så projektet forsætter i alle opgange.

I den forbindelse skal vi også gøre klar til at opsætte de, i fremtiden lovpligtige, malere på både koldt og varmt vand. Derfor isættes der lokale lukkehaner i alle lejligheder på koldt og varmt vand.

Selve målerne vil først blive opsat, når hele brugsvandsanlægget er færdigrenoveret.

Mange steder i ejendommen er rørene godt rustne, hvilket medfører aflejringsproblemer i vandhaner etc. Derfor begynder vi at udskifte jernrørene med plastikrør 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 i 2017, 2018, 2019 og 2020 med 2 opgange om året. Vi forventer at der startes så tæt på varmecentralen som muligt og så arbejdes ud imod enderne. Da dette vil give den bedste mærkbare effekt, når man fjerner aflejringer og årsag. De berørte opgange vil blive varslet løbende.

Gårdtoiletet er blevet renoveret og vi vil meget gerne hvis alle andelshavere vil hjælpe med at holde det pænt og rent.

Som aftalt på sidste generalforsamling er begge cykelkældre blevet renoveret og der er opsat nye cykelstativer. Der er også blevet opsat ny belysning og stikkontakter. I den forbindelse blev der fundet installationer der ikke lever op til de nuværende krav til Hpfi relæer mm. Dette vil blive udbedret i 2017

Der er ligeledes blevet repareret nedløbsrør og sat forstærkning på det nederste stykke, da nogle af dem var blevet beskadiget af boldspil

### **Tilbud fra Alm. Brand Bank**

Vi er nu en del andelshavere der benytter os af tilbuddet fra Alm. Brand Bank.

Så vi er derfor så heldige at vi er blevet en vigtig samlet kunde for dem. Vi har derfor fået tilbudt en rente på helt imellem 2,75% og 3,25%, uden individuel vurdering af lejligheden, på andelslån over 1 million DKK.

Se vedlagte tilbud fra Alm. Brand.

Dette er et specielt tilbud til andelshavere i vores forening og det er derfor vigtig at I følger anvisningerne i vedlagte og kontakter Tina Steffensen.

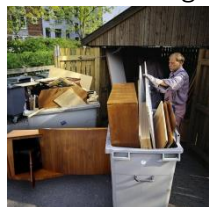
Og så skal vi generelt opfordre vores andelshavere til at shoppe bank, der er meget at spare for tiden.

### **Fibia / Waoo**

Vores aftale med Fibia løb officielt et år endnu, men da der er kommet nye og bedre tiltag fra dem i form af Waoo Fibernet har vi genforhandlet aftalen allerede nu i stedet for næste år. Aftalen er derfor nu gældende til januar 2020. Vi skal gøre opmærksom på at aftalen som tidligere er forhandlet uden noget krav til at vi binder andelshaverne op på en fast grundpakke. Så det er fortsat frivilligt at benytte sig af tilbuddet. Vi mener selvfølgelig at det er en rigtig god aftale vi har fået og håber da på at andelshaverne vil benytte sig af den. Matti Panduro fra Fibia vil være med på generalforsamlingen og forklare hvad man nu kan få fra Waoo Fibernet. Opdateret prisliste fra dem sendes ud til andelshavere, så snart vi modtager materialet fra dem.

### **Fællesarealer**

Her får vi så lige en copy/paste fra de sidste 3 år:



Viceværterne har i årets løb flere gange måtte tømme kældergangene for diverse henstillede effekter. Det skal indskræpkes, 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 29.-30.4.**

I år vil vi gerne invitere til fælles have/arbejdsdag 29.-30.4 og håber på at se så mange af jer som muligt. Det er en fast tradition i foreningen at vi selv gør haven forårklar 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. Og tag endelig børnene med.



## **Ventelister LIV**

Vi har fortsat en del opskrivninger på den eksterne venteliste og der er mange der er aktivt søgende. Vi har op imod 30 til fremvisning af de andele der er til salg.

I 2016 ændrede vi listerne fra at man kunne vælge hvilke størrelser andele man var skrevet op til, til at alle aktive får besked om alle ledige andele. Det letter administrationen og gør det mere gennemsigtigt hvad der bliver ledigt i foreningen.

I 2013 overgik vi til digital styring af ventelisterne. Der har efterfølgende været et par henvendelser fra andelshavere om at de ikke længere fremgik af listerne. Vi har fået rettet de fejl vi er blevet orienteret om. Skulle der være andre andelshavere der mener at de eller deres børn er forsvundet fra en venteliste, bedes I finde bekræftelsen på opskrivningen og henvende Jer senest den 1. Maj 2017. Herefter betragter vi listerne som fuldt opdaterede.

## **Beboerlokale og pavilloner LIV**

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. Se de fulde regler på hjemmesiden.

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 GITTE**

Vaskerierne har fungeret fint i årets løb. Vi har sparet knap 5.000,- kr. efter udskiftning af tørretumblerne. Disse penge er brugt på køb af nye tøjkurve.

Der har været forespørgsel på om man kan lave tiden om på tørretumblerne, når man tørre på tid. (lige nu er den 20min. og skal så have nye penge) endvidere viser displayet på pengeautomaten ikke resttid. Bestyrelsen har været i kontakt med Miele vedr. ovenstående, og det er nu muligt at tørre op til 60 min. på tid. Prisen er 3 kr. pr. 12. min. OBS. Tjek venligst din dyne mm. inden du kommer den i tumbleren.

Visse kunststof dyner kan ikke tåle at komme i tørretumbleren og kan selvantænde!!

For at vedligeholde vaskemaskinerne bedst muligt er det en god ide at bruge " Matas Hexa til vaskemaskiner mm", dette middel forebygger kalkaflejringer og blødgør vandet i vaskemaskinen.

Det skal bruges 1/2 dl. pr. vask (vi har hårdt vand) hermed kan man dosere vaskemiddel som til blødt vand og man undgår grånet og stift tøj. En bøtte med 2,5 kg. koster 139,- kr. (til gengæld sparer man penge på vaskemiddel)

For at undgå lugt gener i maskinerne skal der en gang imellem vaskes på 90 grader.

Opstår der problemer så ringe (se opslag i plast chartek)

## **Salg af lejligheder LIV**

Vi har haft 6 salg det sidste år, hvoraf 4 er solgt internt - heraf er 2 blevet sammenlagt med naboledigheden. Vi har derfor nu 69 andele i foreningen.

Efterspørgslen på lejlighederne er fortsat høj - både de andele der er nyistandsatte og de der skal have en opdatering. Det er oftest 2'ere og 3'ere der er til salg og der er gerne 6 der ønsker at overtage fra ventelisterne alene per salg.

## Hjemmeside og mail

Vi er blevet tilbudt en løsning til både mail, hjemmeside og ventelister af ABF. Desværre kan man ikke afprøve den inden man binder sig for et år. Så vi har tegnet for et år og afprøver det i løbet af 2017. Det er gået fortrinligt med mailhenvendelser til bestyrelsen. Bliv endelig ved med det. Indtil videre er mailadressen fortsat:

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

## STORSKRALD / GENBRUG



**VI TAGER LIGE EN COPY/PASTE MERE. VENLIGST LÆS DETTE!!**

**I FORBINDELSE MED SALG OG RENOVERING ER DER KOMMET EN DEL BYGGEAFFALD I STORSKRALDSRUMMET. DETTE SKAL MAN SELV SØRGE FOR AT BORTSKAFFE. ISOLERINGSMATERIALE 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 PAKKASSER SLÅS SAMMEN SÅ DE IKKE FYLDER EN HEL CONTAINER. PIZZABAKKER OG MÆLKEKARTONER ER IKKE TIL GENBRUG.**

## Bytte af 32B.1 og sammenlagt lejlighed 36.2

Da vi i bestyrelsen har fået en del henvendelser omkring dette, har vi valgt lige at tage et kort oprids med her.

Bestyrelsen har bedt Rasmus om at beskrive hændelsesforløbet og dette er vedlagt som bilag 1.

Vi kan oplyse at bestyrelsen har afholdt møder uden Rasmus for at sikre at der ikke var blevet brudt nogle regler eller vedtægter i forbindelse med byttet af de to lejligheder.

Den resterende bestyrelse har gennemgået sagen og har rettet henvendelse til både administrator og ABF for at være helt sikre og begge steder har svaret været at der ikke juridisk er brudt nogle regler eller vedtægter.

Vi har fra den restende bestyrelse påpeget over for begge andelshavere at det var en meget dårlig idé at der var foretaget, hvad der fysisk kunne opfattes som, et bytte af lejlighederne inden andelsbyttet var foretaget officielt og juridisk. Det står dog andelshavere frit at bestemme hvem de giver adgang til deres lejlighed.

## Nye Andelshavere LIV

Der er siden sidste generalforsamling kommet 4 nye andelshavere til foreningen, så vi byder velkommen til:

Anne-Lise Arvad  
Holger Christensen  
Jonathan Andresen  
Regitze Blomgren

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

Bestyrelsen

## 4.a Varsling om ekstraordinær generalforsamling til fastsættelse af andelskrone ud fra vurdering fra Nybolig Erhverv efter opsætning af altaner(se bilag)

Et flertal i andelsforening besluttede at foreningen fremadrettet benytter muligheden i vedtægternes paragraf 14.2.2 for at benytte en autoriseret ejendomsmægler til at vurdere foreningen efter opsættelsen af altanerne.

Derfor varsler bestyrelsen allerede nu at der efter færdiggørelse af altanerne vil blive foretaget en vurdering af andelsforeningen / ejendommen. Så snart den foreligger vil der med 14 dages varsel blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling, hvor andelskronen vil blive fastsat på grundlag af den nye vurdering.

## 4.b Rasmus Holmann Sørensen

### Genfremsættelse af følgende:

El og VVS eftersyn - ny §14, stk.5, nuværende stk. 5 og stk. 6 bliver rykket til stk. 6 og stk. 7

*Ved salg af enhver lejlighed skal der foretages el-eftersyn af en autoriseret elektriker, samt foretages VVS-eftersyn af en autoriseret vvs-installatør. Begge eftersyn betales af sælger.  
Bestyrelsen udpeger el- og vvs-installatør, som kan benyttes ved salg.*

Forslaget fik sidste år de krævet 2/3 af stemmerne for, men der var ikke nok fremmødte. Så jeg genfremsætter samme forslag, nu hvor der alene kræves 2/3 for og kun 1/5 fremmødt. Udgået fra forslaget er linjen om HPFI-relæ, da denne er dækket af andre regler, dette blevet også ændret ved sidste generalforsamling.

## **Bilag 1.**

Kort beskrivelse af hændelsesforløbet omkring bytte af 32B, 1 og 36.2 af Rasmus Holmann Sørensen

Oktober 2016 - Stig og Louise får tilbudt 36 2. th. til sammenlægning

Oktober - Rasmus viser lejligheden frem. Stig og Louise nævner at de gerne vil have mere plads, men først og fremmest mere ro, væk fra vejen, og større badeværelse. Rasmus fortæller om baghuset hvor han bor og parterne snakke om muligheden for at bytte.

Oktober - Rasmus henvender sig til bestyrelsen om at bytte 32B, 1. med 36, 2. th. og tv., med henblik på sammenlægning. Bestyrelsen afviser, da det er i strid med vedtægterne og viden er opnået via bestyrelsespost. Det er kun nabo lejligheden der kan købe direkte til sammenlægning.

November - Stig og Louise skriver til bestyrelsen at de ønsker at overtag 36, 2. th. til sammenlægning.

December - Stig og Louise overtager 36, 2. th. til sammenlægning.

December - Sammenlægning juridisk godkendt hos Frederiksberg kommune.

Februar - 36, 2. th. og 2. tv. er nu omdannet til en enhed (36. 2.) i BBR.

Februar - Rasmus og Stig og Louise, meddeler at de ønsker at bytte andele per 1. marts.

Marts - Overdragelsen bliver udskudt til 1. april da vurderingen af andelene bliver forsinket.

Kommentar fra Rasmus:

I forbindelse med at Stig og Louise ønskede at bo væk fra vejen og mere roligt og jeg havde et ønske om mere plads fandt vi meget hurtigt hinanden i forhold til at bytte. Vedtægterne gjorde et bytte muligt, omend mere kompliceret end vi ønskede, så derfor skrev jeg til bestyrelsen i oktober, hvor jeg foreslog end mere pragmatisk løsning. Bestyrelsen afviste, med rette, da den foreslået løsning med at jeg bytte direkte med lejlighederne i 36, var i strid med vedtægterne. Så derfor besluttede vi os for den kompliceret model hvor de først købte andelen i 36 og sammenlagde den og vi derefter byttede.

I den mellemliggende periode gav vi hinanden adgang til de respektive lejligheder, da vi gerne vil starte processen op og give hinanden mulighed for at udbedre fejl og mangler i så god tid som muligt. Der har været udvist en stor del tillid parterne i mellem, da en tilgang som vores ikke er nærmere skitserede i nogle af vores salgsprocessor.