

Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Søndermarksvænget

År 2020, den 27. januar, kl. 18.30, blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Søndermarksvænget på adressen Valby Kulturhus, Valgårdsvej 4, 2500 Valby.

Der var følgende dagsorden:

1. **Valg af dirigent og referent**
2. **Bestyrelsens beretning**
3. **Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten**
 - Bestyrelsen foreslår en andelskrone på 115.
 - Ønsker en andelshaver, at der tages stilling til en anden andelskrone, bedes dette stilles som forslag med motivering af forslaget lige som alle andre forslag og dermed ligeledes være bestyrelsen i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Kommer der ikke andre forslag om ændring af andelskronen, vil der udelukkende blive stemt om bestyrelsens forslag.
4. **Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften**
5. **Forslag**
 - a) **Bemyndigelse til omlægning af lån**

Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne omlægge foreningens realkreditlån, såfremt dette kan medføre en besparelse, også selvom dette kan medføre en løbetidsforlængelse. Bemyndigelsen indebærer alene, at bestyrelsen kan handle, når det viser sig fordelagtigt på det finansielle marked ved eventuelle renteudsving m.v. Bemyndigelsen gælder alene til omlægning inden for samme finansieringsprofil. Grunden til at man ønsker denne bemyndigelse er, at det finansielle marked er dynamisk og hurtigt skiftende marked, hvor det kan være en fordel at kunne slå til hurtigt for at opnå en fordel for foreningen. Bemyndigelsen til bestyrelsen indebærer, at en eventuel omlægning sker i samarbejde med administrator og efter rådgivning fra banken/realkreditinstituttet.
 - b) **Udskiftning af dørtelefoner**

Bestyrelsen ønsker at få udskiftet samtlige dørtelefoner samt anlæggene ved opgangsdøre. Udskiftningen skal ske på baggrund af:

 - Dette er et punkt på vores nuværende vedligeholdelsesplan, som bestyrelsen har arbejdet ud fra de seneste år.
 - Systemet er forældet og fagfolk har problemer med at reparerer og få reservedele.
 - Ca. 30 lejligheder har efter udskiftningen til sikkerhedsdøre problemer med at åbne døren helt op uden at beskadige både telefon og dør.

Bestyrelsen forventer, at udskiftningen vil koste omkring 250.000 kr. ekskl. moms.

Den valgte svartelefon og dørstation er af mærket ABB Welcome. Denne serie er med sit æstetiske og enkelte design et godt valg til vores ejendomme og en sikker investering for fremtiden. Bestyrelsen ønsker ikke at systemet for video funktion. På GF vil der under fremlæggelsen af budget og årsregnskab blive redegjort for finansieringen.

c) **Vedligeholdelse af legeplads**

Bestyrelsen har fået en ekstern vurdering af legepladsen. Rapporten fortæller os, at der ikke går mere end få år før at den ikke længere er sikker for børn. Bestyrelsen foreslår derfor at vi for udført en af følgende muligheder:

1. Renovering af eksisterende legeplads (45.000kr.)
2. Udskiftning samt tilføjelse (110.000kr.)

Finansieringen skal ske via indestående likvider.

d) **Tilstandsrapport, drift og vedligeholdelsesplan samt energimærke**

Bestyrelsen ønsker fremadrettet at sikre, at vores bygninger er i god stand og at kunne planlægge vedligehold frem for at reparere akut opståede problematikker. Yderligere udløber vores energimærke til næste år og det er økonomisk set mest ideelt at opdatere energimærket i samme omgang.

På baggrund af ovenstående ønsker bestyrelsen at anvende 62.000kr. inkl. moms for udarbejdelse af ny tilstandsrapport, 10års vedligeholdelsesplan samt energimærke.

Finansiering redegøres på GF under gennemgang af budget.

e) **Ændring af vedtægt: §13.2 (C)**

Bestyrelsen ønsker at ændre vedtægten, der omhandler andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen ønsker denne ændring for at tilgodese, at alle andelshavere har muligheden for at indstille en person, inden andelen går til ekstern venteliste.

Ændringen er beskrevet under bilag 1.

f) **Tilføjelse til ordensreglement**

Efter de nye sikkerhedsdøre er monteret, mener bestyrelsen, at der skal tilføjes følgende til afsnittet, der omhandler "Vinduer og døre":

"Hoveddørene er foreningens ejendom og det er forbudt at skrue, banke eller lave andre mærker i dørene både på indersiden og ydersiden. Ej heller må de males. Overholdes dette ikke, hæfter andelshaver for udbedring af skaderne."

6. **Valg til bestyrelsen**

- Mads Bruhn Krogh er på valg og er villig til at genopstille.
- Johannes Rolighed er på valg og genopstiller ikke.
- Teddy Henrik Becher er på valg og er villig til at genopstille.

7. **Eventuelt**

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Ad 1 – Valg af dirigent og referent

Formanden Mads Bruhn Krogh bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent blev valgt: Erik Thane fra Newsec

Som referent blev valgt: Ursula Bresemann fra Newsec

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Der var repræsenteret 55 andelshavere ud af i alt 90, heraf 12 ved fuldmagt.

Forslag e) vedr. vedtægtsændring § 13,2 krævede kvalificeret flertal svarende til 60 repræsenterede for vedtagelse. Forslaget kunne derfor kun behandles foreløbigt og kræver behandling på efterfølgende generalforsamling for endelig vedtagelse. Lars Nexø havde sendt tre forslag til bestyrelsen rettidigt, men Lars valgte siden at trække to ud af de tre forslag. Dagsorden blev godkendt.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning

Formanden Mads Bruhn Krogh fremlagde bestyrelsens beretning, som vedlægges nærværende referat. Susanne Landorph supplerede med beretning fra haveudvalget.

En andelshaver spurgte, hvorfor gulvslibning ikke var en forbedring. Dirigenten svarede, at gulvafslibning er en vedligeholdelse, men helt nyt gulv er en forbedring.

En andelshaver spurgte ind til ventilation nævnt i vedligeholdelsesplanen. Bestyrelsen svarede, at såfremt foreningen skal montere ventilationsanlæg i ejendommen vil det først blive præsenteret som et forslag på en generalforsamling.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3 – Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for året 2018 / 19, som viste et underskud på kr. 1.559.732.

Bestyrelsen havde stillet forslag om en andelskrone på kr. 115. Dirigenten gennemgik regnskabet og nøgletalsskemaet.

Det forøgede negative drifresultat i forhold til det vedtagne budget for 2018 / 2019 relaterer til kurstab og låneomkostningerne i forbindelse med konvertering af foreningens lån.

En andelshaver spurgte ind til risiko i forhold til evt. forringelse af værdiansættelse, og hvorvidt reserven var nok. Dirigenten svarede, at ingen kunne spå om fremtiden. I medierne har der været meget omtale af prisflassættelse på ejendomme, og i den forbindelse været henvist til lejelovens § 5, stk. 2, men foreningens reserve i egenkapitalen udgør ca. 15.000.000 kr. svarende til 10 % af værdiansættelsen.

En andelshaver spurgte, hvorvidt anvendelse af offentlig vurdering kunne være et alternativ. Bestyrelsen svarede, at alle var nødt til at afvente konsekvenserne af lovgivningen, når den blev vedtaget, og at det er muligt, at andelsboligforeninger får muligvis mulighed for at fastfryse seneste valuarvurdering.

Årsregnskabet for året 2018 / 19 blev enstemmigt godkendt og andelskronen fastsat til kr. 115

Ad 4 – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2019 / 20, som indebar en uændret boligafgift.

Få afklarende spørgsmål blev besvaret af dirigenten.

Budgettet for året 2019 / 20 blev herefter vedtaget.

Ad 5 – Forslag

a) **Bemyndigelse til omlægning af lån**

Dirigenten motiverede forslaget.

Baggrunden for forslaget var en specificering af vedtægtens § 27, stk. 2., idet paragraffen ikke beskriver vilkår for bestyrelsens bemyndigelse til at omlægge evt. lån.

En andelshaver spurgte om det var nødvendigt at behandle forslaget hvert år. Dirigenten svarede, at det var det med mindre man fik forslaget skrevet ind i vedtægten. Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget ved håndsoprækning med 55 stemmer for.

b) **Udskiftning af dørtelefoner**

Bestyrelsen motiverede forslaget.

Det nuværende ledningsnet blev debatteret, idet der var andelshavere, som ved tidligere lejlighed havde forstået, at nye dørtelefoner krævede nye ledninger. Video montering blev bragt op til debat, men bestyrelsen mente ikke, at det ikke var relevant og det vil gøre projektet langt dyrere.

Dirigenten præciserede, at afstemningen gav bestyrelsen bemyndigelse til at få monteret nye dørtelefoner med forbehold for at det eksisterende ledningsnet kunne anvendes og indenfor rammerne maksimal budget ramme på ca. 250.000 kr. eks. moms.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget ved håndsoprækning med 55 stemmer for.

c) **Vedligeholdelse af legeplads**

Bestyrelsen motiverede forslaget.

En andelshaver spurgte ind til den nuværende sikkerhed på den eksisterende legeplads. Bestyrelsen svarede, at den var forsvarlig, men at legepladsen var i forfald og at det drejede sig om tid før den ikke længere var sikkerhedsmæssigt forsvarlig at anvende, hvilket repræsenterede andelshavere bakkede op om.

For – og bagdele for vedligeholdelse af den nuværende legeplads contra anskaffelse af helt ny legeplads blev debatteret.

Dirigenten satte det mest vidtgående forslag nr. 2 til behandling først, hvilket var helt ny legeplads samt tilføjelse til pris 110.000 kr. eks. moms.

Forslaget blev vedtaget ved håndsoprækning med 28 stemmer for svarende til flertal og medførte, at forslag nr. 1 ikke blev behandlet.

d) Tilstandsrapport, drift og vedligeholdelsesplan samt energimærke

Bestyrelsen motiverede forslaget.

En andelshaver spurgte, hvorvidt der var indhentet flere tilbud, hvilket bestyrelsen svarede positivt ja til.

En andelshaver spurgte, hvornår den nuværende vedligeholdelsesplan var udarbejdet. Bestyrelsen svarede i 2013, og at de sidste manglende projekter var omtalt i årsberetningen.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget ved håndsoprækning med 55 stemmer for.

e) Ændring af vedtægt: §13.2 (C)

Dirigenten motiverede forslaget, hvor der var indsendt tillægs forslag fra Lars Nexø, som blev inddraget i motivationen i overensstemmelse med bestyrelsen og Lars Nexø. I Lars Nexø forslag var beskrevet, at lodtrækningen skulle foregå med åbne døre, hvilket var en tilføjelse til bestyrelsens oprindelige forslag.

Efter endt debat omkring den tekniske procedure valgte dirigenten, at fremsætte det mest vidtgående forslag, som var som flg.:

Nuværende § 13.2 (C):

(C) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver. Såfremt bestyrelsen fører venteliste over ikke andelshavere, der ønsker at overtage bolig i ejendommen, må den fraflyttende dog kun med bestyrelsens samtykke udbyde lejligheden til salg gennem ejendomsmægler eller ved annoncering.

Ændres til § 13.2 (C):

(C) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver. Har den fraflyttende andelshaver ikke indstillet en køber, kan øvrige andelshavere indstille en køber inden for samme tidsfrist som andelshavere på den interne venteliste har til at tilkendegive interesse.

Blandt øvrige andelshaveres evt. indstillede købere vælges en køber ved lodtrækning foretaget af bestyrelsen **og lodtrækningen skal foregå ved åbne døre i kontortiden.** - En indstillet køber kan kun deltage med et lod. Er der ingen indstillede fra øvrige andelshavere og såfremt bestyrelsen fører venteliste over ikke andelshavere, der ønsker at overtage en bolig i ejendommen, sendes andelen videre til denne eksterne venteliste. Er der ingen interesserede på den eksterne venteliste, må den fraflyttende andelshaver med bestyrelsens samtykke udbyde lejligheden til salg gennem ejendomsmægler eller ved annoncering.

Forslaget krævede kvalificeret flertal svarende til 2/3 af samtlige mulige stemmer i foreningen. Da der ikke var repræsenteret 2/3 af samtlige mulige stemmer på generalforsamlingen, kunne forslaget kun foreløbigt vedtages med kvalificeret flertal, svarende til 37 af de repræsenterede stemmer. For stemte 55, imod stemte 0, 0 stemte blankt, hvorfor forslaget blev foreløbigt vedtaget. Forslaget kan således endeligt vedtages på den efterfølgende generalforsamling med kvalificeret flertal svarende til 2/3 af de tilstedeværende, uanset antallet af repræsenterede stemmer.

f) **Tilføjelse til ordensreglement**

Dirigenten motiverede forslaget.

Der var ingen spørgsmål.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget ved håndsoprækning med 55 stemmer for.

g) **Nyt cykelskur**

Forslaget var rettidigt indkommet og Jerry T. Holm motiverede sit forslag.

Forslaget gav anledning til en større debat, hvor tekniske detaljer, behov og økonomi blev drøftet.

Forslaget faldt, da 10 stemte for, 45 imod og 0 stemte blankt.

Dirigenten opfordrede interesserede andelshavere til at rette henvendelse til bestyrelsen med henblik på at stifte et cykelskur udvalg, da debatten havde givet udtryk for et behov for en løsning på det øgede antal cykler i foreningen. Bestyrelsen samtykkede i opfordringen og ser gerne, at et cykeludvalg bliver stiftet og alle henvendelser er kærkomne.

Ad 6 – Valg til bestyrelsen

Bestyrelsesformanden Mads Bruhn Krog var på valg og var villige til genvalg. Bestyrelsesmedlem Johannes Rolighed og Teddy H. Becher var på valg og var ikke villige til genvalg.

Susanne Landorph og Mikkel Hesselholt Munck var villig til valg.

Mads Bruhn Krog blev valgt som formand, og Susanne Landorp og Mikkel Hesselholt Munck blev valgt som bestyrelsesmedlemmer. Alle blev valgt med applaus og ved fredsvalg.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Mads Bruhn Krogh	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem Jan Seidenberg	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem Sabine Lundquist	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem Susanne Landorph	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem Mikkel Hesselholt Munc	på valg 2022

Som suppleanter blev valgt Britta Madsen og Teddy H. Becher. Begge blev valgt for et år.

Ad 7 – Eventuelt

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Indkaldelsesudsendelse med bud, som bestyrelsen vil drøfte.
- Gule markeringer i vej, hvor bestyrelsen er i dialog med kommunen.
- Bestyrelsen opfordrede medlemmer af foreningen til at melde sig til et festudvalg for at markere foreningens 30 – års jubilæum.
- Formanden takkede bestyrelsen for godt samarbejde og roste viceværten Anders.

Da der ikke var mere under punktet eventuelt afsluttede dirigenten generalforsamling kl. 20.45 og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af bestyrelsen og dirigenten. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Erik Thane Christensen

Dirigent NEM ID
RID: 36115851
Tidspunkt for underskrift: 31-01-2020 kl.: 12:04:16
Underskrevet med NemID

Jan Seidenberg

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-465001141803
Tidspunkt for underskrift: 31-01-2020 kl.: 16:25:49
Underskrevet med NemID

Mads Bruhn Krogh

Formand NEM ID
PID: 9208-2002-2-681474909072
Tidspunkt for underskrift: 31-01-2020 kl.: 11:45:37
Underskrevet med NemID

Mikkel Hesselholt Munck

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-054020036660
Tidspunkt for underskrift: 06-02-2020 kl.: 13:01:05
Underskrevet med NemID

Sabine Lundquist

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-547349882569
Tidspunkt for underskrift: 03-02-2020 kl.: 13:12:16
Underskrevet med NemID

Susanne Lassen Landorph

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-369346584268
Tidspunkt for underskrift: 05-02-2020 kl.: 17:44:04
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 21656c24NSHU45897473

Bestyrelsens beretning for året 2019

Velkommen til generalforsamling – både til gamle og nye andelshavere.

Også velkommen til Ursula Bresemann og Erik Thane fra ejendomsadministrationen Newsec.

Vi skal gennemgå foreningens 29 regnskabsår og er nu på vej ind i et jubilæum år. Det er 30 år siden at Claus Riskjær forsøgte at erhverve ejendommen (i 1990). Det blev startskuddet til foreningens stiftelse.

2019 – Skønt år med nyrenoverede opgange og ny asfalt på vejen

Bestyrelse:

Efter sidste ordinære generalforsamling, 28. januar 2019, konstituerede bestyrelsen sig således:

Mads Bruhn Krogh: Formand – primær kontaktperson til administrator og vicevært samt *ad hoc*-vedligehold

Johannes Rolighed: Næstformand – referent, lejlighedssalg samt web-ansvarlig

Sabine Lundqvist: Kasserer, arrangementer samt mailansvarlig

Teddy Becher: Forsikringsansvarlig samt vedligehold

Jan Seidenberg: Formidling af information fra bestyrelsen samt dyretilladelser

Til valg er 3 bestyrelsesposter samt 2 suppleantposter:

Formandsposten: Mads Bruhn Krogh - Genopstiller

Bestyrelsespost: Teddy Becher – Genopstiller

Bestyrelsespost: Johannes Rolighed – Genopstiller ikke

Suppleanter: Susanne Landorph og Britta Madsen

Året der gik:

Renovering af opgange afsluttet

Vores opgange har gennemgået en behagelig forvandling. Montering af sikkerhedsdøre gik stort set som planlagt, der var kun nogle enkelte problemstillinger som hurtigt blev løst, på bedst mulige måde. Vi endte med at få en mindre ekstraregning fordi dørmontørerne installerede fejlisten i 6 opgange, før at linoleummet blev påført. Omkostningerne for hele udførelsen (maling af opgange og sikkerhedsdøre) endte med at koste i alt 2.359.626 kr. hvilket udgør 52.626 kr. mere end hvad vi budgetterede med. Dette skyldes at vi har tilkøbt os byggerådgivning i forbindelse med installeringen af dørene, samt den ekstra regning for afmontering af dørlister og bestilling af nye og montering af dem.

Ny asfaltering på azaleavej og en skraldespand mere fra kommunen

Kommunen har i juni måned været så flinke at pålægge, et helt nyt kørelag på hele vores vej. Det er vi meget taknemmelige for og det indikerer, at de indtil videre ikke har tænkt sig at inddrage noget af vores græsplaner, til fordel for flere parkeringspladser, som der var på tale for nogle år siden.

Kommunen har også, efter opfordring fra bestyrelsen, opsat en skraldespand mere – placeret meget strategisk ved siden af P-info skiltet. For at i mødekomme det affald der desværre ofte ender på vejen.

Udmelding fra danske bank vedr. betaling af indestående

Som følge af det forsat faldende renteniveau og udsigten til, at de lave renter forsætter i en lang periode, ændrer Danske Bank pr. 1. marts 2020 rentesatsen på indlånskonti til -0.5% og samtidig ændrer de beløbsgrænsen for, hvornår der skal betales negativ rente, til 200.000kr.

Det betyder at vi skal betale -0.5% i rente af alt hvad vi har stående der over. Som på nuværende tidspunkt er 1.9 millioner. Kort fortalt ender vi med at skulle betale 9.500kr. om året, såfremt vores likvider forbliver som de er p.t.

Omlægning af lån

Vi har i år valgt at få omlagt vores lån. Det har vi gjort fordi markedsrenten er så langt nede for tiden. Vi så derfor et fornuftigt incitament til at omlægge og bespare foreningen for mange penge fremadrettet. Vi har beholdt vores fast forrentede 30års lånetype og kun omlagt på procent satsen. Dvs. vi er gået fra 2% til 1% og opnået en besparelse på 141.302 kr. om året.

Det er selvfølgelig ikke gratis at omlægge, og vores lån blev forhøjet med 758.000kr. Det er en omkostning som bestyrelsen har vurderet acceptabel, idet besparelsen vi opnår er langt større.

	Nyt lån nr. 1.1	Nuværende lån	Forskel/total
Låntype	Kontantlån	Kontantlån	
Hovedstol	DKK 31.031.000	DKK 32.145.000	
Afdragsform	Annuitet	Annuitet	
Løbetid	27 år 3 måneder	27 år 6 måneder	
Terminer pr. år	4	4	
Låneoplysninger i DKK			
Obligationsrestgæld	31.716.715	30.958.126	758.589
Kurs	97,838	100,000	
Kursværdi	31.031.000	30.958.126	72.874
Omkostninger	71.547	750	
Provenu af nyt lån/Indfrielsesbeløb	30.959.453	30.958.876	577
1. års ydelse			
Før skat	1.469.143	1.610.445	-141.302
Efter skat	1.469.143	1.610.445	-141.302
Lånets rente i procent	1,1684	2,2520	
Effektiv rente før skat i procent	1,6416	2,4621	
Effektiv rente efter skat i procent	1,6416	2,4621	

Muligt politisk indgreb med konsekvenser for andelsboligforeninger

Der har i 2019 været omfattende mediedækning af et politiks ønske om et muligt indgreb i boliglovens § 5, stk. 2, der er tiltænkt at hindre blandt andet udenlandske kapitalfondes muligheder for at hæve huslejen i lejeboliger. Bestemmelsen gør det muligt for udlejer at hæve huslejen i lejeboliger, når boligerne bliver gennemgribende moderniseret.

En ekspertgruppe har ved udgangen af oktober 2019 udgivet sin rapport, der peger på flere mulige indgreb i bestemmelsen, som alle vil få betydning for vurderingerne af andelsforeningernes ejendomsværdi. Dette skyldes, at værdien af ejendomme, der er ejet af andelsboligforeninger, vurderes ud fra tilsvarende udlejningsejendomme. Hvis værdien af udlejningsejendomme falder, sker det samme derved for værdien af andelsboligforeninger, og derved for den enkelte andelsboligs maksimalpris.

De politiske forhandlinger er igangværende og forventes først at være afsluttede i februar 2020. det er derfor ikke muligt på nuværende tidspunkt at konkludere, om der vil blive foretaget indgreb som beskrevet i rapporten, men Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) har noteret sig, at et bredt politisk flertal vil arbejde for, at et eventuelt indgreb ikke skal påvirke andelsboligforeningerne negativt.

Indtil der sker en endelig afklaring, skal vi som forening der benytter os af valuarvurdering være opmærksomme på at have en fastsat buffer i vores regnskab. Bestyrelsens holdning til dette har

længe været meget konservativ og vi vælger som udgangspunkt altid en buffer på 15 millioner.
Vi venter spændt på hvad afklaringen bliver.

Valuarvurdering 2019 og andelskrone

Ejendommens kontante handelsværdi pr. 30. september 2019 er vurderet til kr.195.400.000.
Sidste års vurdering lød på kr. 186.900.00,00 dette udgør en stigning på 4.5%.

	kr.	Gns. kr. pr. m ²
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	195.400.000	28.526
Generalforsamlingsbestemte reserver	15.357.943	2.242

På baggrund af den nyeste valuarvurdering ønsker bestyrelsen at ændre andelskronen fra 110 til 115, forsat med en reserve på 15. millioner.

Salg af andele

I år har været et ekstra ordinært travlt år og i alt har 7 andele skiftet ejerskab og 3 er opsagt med overdragelse i 2020.

Azaleavej 1, st. dør 3.	- Forventet 01.05.2020
Azaleavej 10, 1.th.	- Forventet 01.04.2020
Sdr. Fasanvej 52, 2. dør 1.	- Forventet 01.03.2020
Azaleavej 11, 2.tv.	- 15.11.2019
Azaleavej 10, 2.th.	- 15.10.2019
Azaleavej 7, 1.1.tv.	- 01.10.2019
Azaleavej 9, 1. tv.	- 01.09.2019
Azaleavej 11, st.th.	- 01.07.2019
Azaleavej 12, st.tv.	- 01.07.2019
Sdr. Fasanvej 52, 2. dør 1.	- 01.05.2019

Udført arbejde på ejendommen

- Undersøgelse af utætheder ved vandmåler samt reparation 4 steder (pakning udskiftet)
- Udskiftning af fliser ved opgangsdøre i nr. 1, 3 og 11
- Mindre mureropgaver rundt på ejendommene
- Udskiftning af gennemtærede radiatorer i flere andele
- Vedligeholdelse af el-installationer på fællesarealer
- Udskiftning af vinduesåbner på små vinduer
- Alle tagrender rensat

Vedligeholdelsesplan

Dette mangler at bliver udført jf. vores plan fra 2013:

- **Udskiftning af Porttelefonanlæg** (Forventes udført i 2020)
- **Etablering af mekanisk ventilation** (Anslået pris kr. 770.000)

- **Malerbehandling af udvendige kælderdøre og opgangsdøre** (anslået pris kr. 80.000)
- **Udskiftning af centralvarmeanlægget** (Delvist udført i 2013-2014, pris for udskiftning af resten er ukendt)

Registrerede Husdyr

- 2 nye hunde, 1 fraflyttet – i alt 12 registrerede hunde.
- 2 registreret i alt.

Forsikringssager

Skadeår	Antal	Skadeudgift inkl. evt. reserver
2013	4	266.256
2014	5	103.812
2015	5	51.790
2016	2	9.198
2017	0	0
2018	0	0
2019	1	111.128
Vejrlig skader i perioden	1	6.510

Der er anmeldt 1 skade til forsikringen i år. Det skyldes en utæt pakning ved en vandmåler, som i en periode har stået og sivet, så meget vand ud at det endte med at dryppe ned til underboen.

Beboergrupper

Beretning fra haveudvalget

Haveudvalget består af Peter Rølsdorf og Susanne Landorph. Vi går på gennemsyn af områdets beplantning sammen med varmemester Anders Dinesen 1-2 gange pr. år, og har løbende drøftelser året igennem. Varmemesteren sørger for den almindelige pasning af området, og ændringer, f.eks. udskiftning af buske, drøftes og besluttes i udvalget. Udvalget har et mindre rådighedsbeløb. Større ændringer, der kræver økonomi, forelægges bestyrelsen til godkendelse.

Følgende er gennemført i 2019:

- Beskæring af det store kirsebærtræ ved nr. 7.
- Anders har beskåret mindre træer.
- Plantning af 3 nye små buksbombuske ved nr. 3, 7 og 11 (og der blev sat julebelysning på).
- Plantning af buske bag gavlen ved nr. 13 (blærespiræa).
- Afklaring af området bag nr. 9-13: Forskellige muligheder har været undersøgt. Genboen på Normasvej har nu accepteret at fælde de to træer, hvis rødder løfter og ødelægger stenbelægningen. Træerne fældes til februar, hvorefter vi får rødderne fræset væk og stenene lagt plant igen, hvor rødderne var.
- Der er med genboen på Pelargonievej aftalt beskæring af æbletræerne bag nr. 11-13 (vi betaler for en del af beskæringen).
- Der er set på legeplads, og Teddy Becher og Susanne Landorph gik videre med forslag.

Kommende overvejelser, som der skal bevilges penge til:

- Fældning af den røde ahorn ved nr. 13 i løbet af nogle år, da den allerede nu er meget høj (ca 4000 kr). Der sættes f.eks. en rød japansk løn i stedet (2 meter høj busk)
- Fjernelse af fliser i græsset ved nr. 52 og 7 (fra gammel kul-lem).
- Renovering af rosenbedet foran nr. 10-12-14 til efteråret 2020.

Venlig reminder

- *(10.1) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, med mindre forandringen er godkendt af bestyrelsen, inden den bringes til udførelse.*
- *Trappegangene skal til enhver tid holdes frie og ryddelige i hele deres bredde (Brandtilsynets bekendtgørelse § 5.) Det er forbudt at henstille sko, kælke, barnevogne, klapvogne eller andet på trappen.*
- *Tørrerum – Husk, at vi er mange som gerne vil have tøj tørret, lad det ikke hænge for længe.*
- *Udluft boligen 2-3 gange i døgnet, med gennemtræk i 5-10 min. Og opvarm alle rum lige meget i vinter perioden*
- *Det er ikke tilladt at parkere bag nr. 10-12-14.*
- *Skraldeposer skal lukkes når man benytter skakten.*

Bestyrelsens visioner

- Sikre forsvarlig drift og vedligehold af bygningerne
- Bevar den gode andelsånd
- Synligt bestyrelsesarbejde

Det var året som gik

Som formand vil jeg gerne benytte lejligheden til at takke bestyrelsen, for et godt samarbejde og tak til suppleanterne for aktiv deltagelse på møderne.

Derudover har jeg også en stor tak vores vicevært, som igen i år har gjort et godt stykke arbejde, ved at vedligeholde vores ejendomme.

Frederiksberg den. 27. januar 2020

Mads Bruhn Krogh

Formand for bestyrelsen