

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFOR- SAMLING I A/B SØNDERMARKSVÆNGET

År 2021, den 21. juni 2021, kl. 18.30, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Søndermarksvænget i Valby kulturhus på adressen Valgårdsvej 4, 2500 Valby på 5. sal.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
 - a. Bestyrelsen foreslår en andelskrone på 116, da dette er i tråd med, at vi følger en reserve på ca. 15 mio. kr.
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 bank- og realkreditlån, såfremt dette kan medføre en besparelse i ydelsen, også selvom dette kan medføre en løbetidsforlængelse. Endvidere bemyndiges bestyrelsen til at omlægge til en højere rente, såfremt dette er fordelagtigt for at reducere restgælden, også selvom dette betyder, at løbetiden forlænges. Det bemærkes i denne forbindelse, at bemyndigelsen til bestyrelsen i begge scenarier indebærer, at der kan omlægges inden for en anden låneprofil. Bemyndigelsen indebærer alene, at bestyrelsen kan handle, når det viser sig fordelagtigt på det finansielle marked ved eventuelle renteudsving m.v. 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 efter rådgivning fra banken/realkreditinstituttet og evt. i samarbejde med administrator.
 - b. **Delindfri lån.**
Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne delindfri foreningens bank- og realkreditlån ved brug af opsavede midler, dog uden at dette må medføre likviditetsproblemer for foreningen. Bemyndigelsen til bestyrelsen indebærer, at en eventuel delindfrielse sker efter rådgivning fra banken/realkreditinstituttet og evt. i samarbejde med administrator.
 - c. **Mandat til at skifte revisor.**
Bestyrelsen ønsker at få mandat til at skifte revisor
 - d. **Fastfrysning af valuarvurdering**
På baggrund af regeringens "Blackstone-indgreb", der trådte i kraft d. 1-7-2020, valgte bestyrelsen at fastfryse valuarvurderingen for 2019. Det er nu 1 år siden og alt tyder på, at andelsboligforeningerne ikke er blevet ramt så hårdt, som man frygtede. Bestyrelsen foreslår derfor, at vi får foretaget en valuarvurdering til september, som kan medtages til generalforsamlingen 2022
 - e. **Nyt låsesystem i alle fællesdøre (se bilag)**
 - (a) **Elektronisk låsebrik = 185.000 kr. inkl. moms**
Med denne løsning får vi et system, som vil gøre det mere enkelt at låse sig ind af vores fælles døre, fordi vi ikke længere skal anvende en traditionel nøgle. Derudover er det også en fremtidssikret løsning, fordi det er muligt at styre låsebrikkerne elektronisk. Det vil ved bortkomst være muligt at deaktivere brikken, og det vil sige, at vi også kan give en midlertidig adgang til f.eks. håndværkere. Desuden kan systemet også samarbejde med vores vaskemaskiner, hvis vi på et tidspunkt vil digitalisere vores betalings- og bookingsystem
 - (b) **Systemnøgle = 70.000 kr. inkl. moms**

Denne løsning fungerer på samme måde som vores nuværende ruko-system. Systemnøglen er et sikkert valg, fordi den ikke kan kopieres. Derved opnår vi en større sikkerhed i vores ejendomme

f. **Vedtægtsændring vedr. § 13, stk. 2A (se bilag) (ændring markeret med rødt)**

*Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til en person, der er beslægtet med andelshaveren i lige op- og nedstigende linje samt **andelshavers sidelinje (søskende)** eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før overdragelsen*

g. **Vedtægtsændring vedr. § 18, stk. 2 (sv.t. ændring i § 13, stk. 2A (se bilag) (ændring markeret med rødt)**

*Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 3 måneder, dernæst til personer, der var beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op- og nedstigende linje **eller andelshavers sidelinje (søskende)**, samt til personer, som af den afdøde andelshaver over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen, ligesom pris og vilkår for overtagelsen skal godkendes.*

h. **Vedtægtstilføjelse: Digital kommunikation**

Foreningen ønsker at fremtidssikre kommunikationen mellem foreningens administrator, Newsec, og andelshaverne og opfordrer derfor til, at alle tilføjer Newsec som afsender af digital post i e-boks. Hensigten er at sikre, at al relevant information vedrørende andelsforeningen, herunder indkaldelser til generalforsamlinger, regnskaber, mv., tilgår andelshaveren på en tryk, sikker og persondataretlig forsvarlig vis.

Hvis man som andelshaver er fritaget for Digital Post er det naturligvis fortsat muligt at få tilsendt post fra Newsec med almindelig post ligesom relevant information til andelshaverne fra Newsec og/eller foreningen fra tid til anden vil blive runddelt i de respektive postkasser.

Alternativt er det muligt at informere Newsec om sin e-mailadresse, men i så tilfælde er andelshaveren selv ansvarlig for at give Newsec besked om eventuel ændret kontaktinformation

i. **Vedtægtstilføjelse: Sammenlægning af to andele**

Løjlighedernes størrelser gør det trangt for børnefamilier at bo i, hvilket betyder, at sammensætningen af andelshavere typisk fordeler sig mellem unge par med ingen eller små børn eller enlige såvel som par med ingen eller fraflyttede børn. Bestyrelsen ønsker at gøre det muligt at kunne bo i foreningen, så længe man ønsker uden at være begrænset af pladsforhold og derved også skabe en god blanding af andelshavere i alle aldre. (se bilag for ændringen)

6. Valg til bestyrelsen

- Bestyrelsespost 1: Jan Seidenberg er på valg og er villig til at genopstille
- Bestyrelsespost 2: Sabine Lundquist er på valg og er villig til at genopstille
- Bestyrelsespost 3: Mikkel Hesselholt Munck ønsker at udtræde af bestyrelsen efter generalforsamlingen. Posten er på valg igen 2022.

7. Eventuelt

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

Punkt 1. Valg af dirigent og referent

Formanden Mads Krogh bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Erik Christensen fra Newsec blev enstemmigt valgt som dirigent og Anna Hedegaard fra Newsec blev enstemmigt valgt som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet. Grundet COVID-19 var generalforsamlingen afholdt senere end reguleret i vedtægternes § 23.2, dette gør ikke beslutningerne på generalforsamlingen ugyldige, jf. gældende retspraksis. Der var ingen indsigelser. Dog var generalforsamlingen ikke beslutningsdygtig på alle dagsordens punkter i henhold til vedtægternes bestemmelser, da der ikke var repræsenteret 2/3 af samtlige mulige stemmer på generalforsamlingen, til punkterne 5.f-i, som krævede kvalificeret flertal (61 andelshavere repræsenteret).

Der var repræsenteret 46 andelshavere ud af 91, heraf 11 ved fuldmagt.

Inden generalforsamlingen gik videre med aftenens dagsorden, havde bestyrelsen inviteret Johnny Møller fra Newsec for kort at gennemgå hvad en vurderingsrapport indeholder i forbindelse ved salg af en andelsbolig. Der var mange spørgsmål og de blev besvaret – såfremt man skulle have flere, skal man være velkommen til at skrive til vurdering@newsec.dk. Tillige vedlægges et kort notat vedrørende vurderingsrapport fra Newsec.

Punkt 2. Bestyrelsens beretning

Formanden fremlagde beretningen, som tillige vedlægges nærværende referat.

Det blev kommenteret at man venligst skal tage hensyn på legepladsen i forhold til de som bor nær den, det samme gælder når man smider flasker ud – dette giver ligeledes et stort støjniveau. Se også under "Punkt 7 Eventuelt".

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer til beretningen, blev den taget til efterretning.

Punkt 3. Forelæggelse af årsrapport til godkendelse

Dirigenten gennemgik årsrapporten for året 2019-20, som viste et overskud på kr. 1.137.812 og en andelskrone på kr. 116.

Dirigenten spurgte om der var spørgsmål eller kommentarer, det var der ikke og årsrapporten 2019-20 samt en andelskrone på kr. 116 blev herefter enstemmigt godkendt.

Punkt 4. Forelæggelse af budget

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2020-21, som indebar uændret boligafgift.

Dirigenten spurgte om der var spørgsmål eller kommentarer, det var der ikke og budgettet 2020-21 blev herefter enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

Punkt 5. Forslag

- a. Omlægning af lån: Forslaget blev kort debatteret, herefter satte dirigenten forslaget til afstemning med håndsoprækning.

Forslaget til at bestyrelsen får mandat til at omlægge foreningens lån blev enstemmigt vedtaget.

- b. Delindfri lån: Efter en kort drøftelse af forslaget, satte dirigenten det til afstemning med håndsoprækning.

Forslaget til at bestyrelsen får mandat til at delindfri foreningens lån blev enstemmigt vedtaget.

- c. Mandat til at skifte revisor: Bestyrelsen motiverede forslaget kort, hvorefter dirigenten satte forslaget til afstemning med håndsoprækning, da der ingen spørgsmål eller kommentarer var hertil.

Forslaget om at bestyrelsen får mandat til at skifte revisor blev vedtaget med 44 stemte for, 1 stemte blankt og 0 stemte nej.

Da én andelshaver deltog senere til aftens generalforsamling, vil der være 46 til at afgive deres stemme til resten af dagsordens punkter.

- d. Fastfrysning af valuarvurdering: Efter afklarende spørgsmål satte dirigenten forslaget til afstemning med håndsoprækning.

Forslaget om at indhente en ny valuarvurdering blev enstemmigt vedtaget.

- e. Nyt låsesystem i alle fællesdøre: Bestyrelsen har indstillet to forslag for udskiftning af låsesystemet. Der blev spurgt om det giver mening at udskifte låsesystemet, inden man har udskiftet til nyere døre, bestyrelsen svarede det ikke havde en påvirkning, da låsesystemet kan overføres til evt. nye døre. Inden der skal tage stilling til pågældende forslag om det skal være elektronisk brik eller systemnøgler – satte dirigenten først afstemning om der var flertal for udskiftning af låsesystemet.

Udskiftning af låsesystem blev vedtaget med simpelt flertal, hvor 22 stemte for, 3 stemte blankt og 21 stemte nej.

e. a. forslag om elektroniske låsebrikker: Da det blev vedtaget af generalforsamlingen at låsesystemet skal udskiftes, satte dirigenten det mest vidtgående forslag til afstemning med håndsoprækning. I dette tilfælde nyt låsesystem med elektroniske låsebrikker, da forslaget er det dyreste af de to stillede.

Forslaget blev vedtaget med simpelt flertal, hvor 24 stemte for, 8 stemte blankt og 14 stemte nej.

e. b. forslag om nøglesystem: Da ovenstående forslag blev vedtaget, udgår dette forslag.

- f. Vedtægtsændring vedr. § 13, stk. 2 (A): Bestyrelsen fremlagde kort forslaget og herefter blev det livligt debatteret af generalforsamlingen. Det blev pointeret fra generalforsamlingen at søskende med denne vedtagelse vil komme før den interne venteliste – det vil sige før andelshavere der bor i foreningen.

Dirigenten oplyste at 31 andelshavere skal stemme for, således forslaget kan tages op på en næstkommende generalforsamling for endelig vedtagelse. Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer, satte dirigenten forslaget til afstemning med håndsoprækning.

Forslaget om vedtægtsændring af § 13, stk. 2 (A) faldt ved at 16 stemte for, 4 stemte blankt og 26 stemte nej af generalforsamlingen.

- g. Vedtægtsændring vedr. § 18, stk. 2: Da ovenstående forslag 5.f. faldt, udgår dette forslag.

- h. Vedtægtstilføjelse, digital kommunikation: Der var ingen spørgsmål eller kommentarer, derfor satte dirigenten forslaget til afstemning med håndsoprækning. Dirigenten informerede igen at 31 andelshavere af de fremmødte skal stemme for forslaget, hvorefter det endelige skal vedtages på en næstkommende generalforsamling.

Forslaget om vedtægtstilføjelse, digital kommunikation blev enstemmigt vedtaget af generalforsamlingen.

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 enstemmigt af generalforsamlingen foreløbigt vedtages. Forslaget

kan således endeligt vedtages på den næstkommende generalforsamling med kvalificeret flertal svarende til 2/3 af de tilstedeværende, uanset antallet af repræsenterede stemmer

- i. Vedtægtstilføjelse, sammenlægning af to andele: Der var en længere diskussion af forslaget, det blev ytret at det ville være synd at sammenlægge andelsboliger, da der er mangel på mindre boliger på Frederiksberg. Andre belyste at ved at kunne sammenlægge andelsboliger, vil de blive mere familievenlige – det blev ligeledes tydeliggjort, at der maksimalt må blive sammenlægt 20 andelsboliger i foreningen.
Efter endt diskussion, satte dirigenten forslaget til afstemning med håndsoprækning samt oplyste igen at 31 andelshavere af de fremmødte skal stemme for forslaget, hvorefter forslaget endelig skal vedtages på en næstkommende generalforsamling.

Forslaget om vedtægtstilføjelse, sammenlægning af to andele faldt ved at 14 stemte for, 3 stemte blankt og 29 stemte nej.

Punkt 6. Valg til bestyrelsen

Mikkel Hesselholt Munck var ikke på valg, men ønskede at udtræde bestyrelsen og derfor var hans bestyrelsespost på valg og igen i 2022. Derudover var Britta Madsen på valg som suppleant, men ønskede ikke genvalg – generalforsamlingen takker for deres indsats.

- Jan Seidenberg var på valg og blev enstemmigt genvalgt af generalforsamlingen.
- Sabine Lundquist var på valg og blev enstemmigt genvalgt af generalforsamlingen.
- Flemming Anning ønskede at stille op til bestyrelsen og blev enstemmigt valgt af generalforsamlingen og vil indtræde i stedet for Mikkel Hesselholt Munck.
- På valg til suppleanter blev Teddy Becher enstemmigt genvalgt af generalforsamlingen og Nicoline Madsen blev enstemmigt valgt af generalforsamlingen.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Formand, Mads Krogh	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem, Susanne Landorph	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem, Flemming Anning	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem, Jan Seidenberg	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem, Sabine Lundquist	på valg 2023
Suppleant, Teddy Becher	på valg 2022
Suppleant, Nicoline Madsen	på valg 2022

Punkt 7. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Indkøb af havemøbler: Der blev spurgt om evt. indkøb af havemøbler, det blev oplyst at der allerede er nogle borde og stole i fyrekælderen ved nr. 7 – det blev aftalt at dem som ønskede flere, måtte tage kontakt til bestyrelsen, så vil de undersøge det nærmere.
- Ladestander til el biler: Bestyrelsen kan oplyse det er Frederiksbergs Kommunes ansvar.
- Højt støjniveau fra legepladsen og grillpladsen ved nr. 5: Nogle andelshavere fra nr. 5 føler en stor støjgene fra legepladsen samt den faste grillplads, hvor folk sidder til sent ud på aften. Det opfordres til at tage hensyn.
- Henstillede motorkøretøjer: Det blev oplyst der henstår motorkøretøjer, hvor de ikke må være – bestyrelsen vil foretage en vurdering af dette.
- Generalforsamlingen gav bestyrelsen applaus samt en stort tak for dens arbejde.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 20.23 og takkede for god ro og orden.

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

Vurdering af Andelsbolig

Når en andelsforening skal sælge en andelslejlighed er der en række kriterier der skal foretages inden lejligheden kan udbydes.

Foreningen skal have udarbejdet en vurderingsrapport af en uvildig vurderingsmand med opgørelse af forbedringer og mangler. Dette sker ved henvendelse til foreningens administrator eller foreningens tilknyttet vurderingsmand for en aftale om besigtigelse.

En vurdering af en andelsbolig er en visuel gennemgang af lejlighedens stand. Der vurderes efter paragraf 5 i Andelsbolig loven ,Lejeloven, Andelsboligforeningernes Fællessammenslutning (ABF) håndbogens anvisninger og foreningens vurderingskriterier som er nedfældet i foreningens vedtægter.

Installationers funktioner vurderes ikke. Der flyttes ej på inventar og gulvtæpper. Der tages forbehold for flader der ikke kan vurderes på grund af ovennævnte. Der foretages ikke destruktive undersøgelser i boligen.

Ved ombygninger der kræver byggetilladelse fra kommuners tekniske afdelinger, skal disse fremvises på vurderingsdagen. Hvis tilladelse ikke er indhentet skal denne være tilgængelig før lejligheden kan sælges.

Hvis andelsforeningen har krav om EI- og VVS check af installationerne i lejligheden skal disse være fejlfri inden lejligheden kan sælges.

Vurderingsrapporten er opdelt i 3 ting: Forbedringer, Løsøre, Mangler .

Forbedringer er arbejder der øger den brugsmæssige værdi af lejligheden. Det kunne f.eks være en komplet ny elinstallation med ny tavle , indfræsning af nye kabler samt nye kontakter i stedet for de gamle eksisterende stofledninger. Det kan også være en køkken eller badeværelsesrenovering.

Mangler er at betegne som misligholdelse af sin vedligeholdelsepligt i lejligheden. Såsom maling af flader, vedligeholde gulve og installationer som ikke er omfattet af foreningens egne vedligehold. Ved vedligeholdelse forstås arbejder der opretholder lejlighedens standard .

Løsøre kan defineres som tilbehør til lejligheden. Løsøre f.eks standard hvidevarer som er opstillet i køkken og badeværelse og ikke kræver håndværksmæssige ændringer for udskiftning.

Tilpasset løsøre er hvor inventaret ikke umiddelbart kan fjernes og anvendes andetsteds i lejligheden eller fjernelse vil forringe værdien af dette. Det kunne f.eks være en nedfældet kogezone i bordplade. Ved fjernelse af kogezone vil der mangle et stykke af bordpladen.

Ved udførte arbejder på installationerne i lejligheden der kræver autorisation, skal der fremvises faktura fra firma med autorisation. Det kunne være nedtagning af gasinstallation, nye vand installationer , nye el-tavle eller lignende. Hvis der ikke er faktura på disse skal der udføres el eller VVS check for godkendelse af installationerne.

Er disse check fejlfri vil vurderingsmanden prissætte arbejdets værdi i vurderingsrapporten.

Foreningen skal have en opgørelse klar til vurderingsmanden på dagen for vurdering af forbedringer og løsøre. Opgørelsen skal indeholde hvilket år forbedringer er udført samt anskaffelsespriser på disse . Det samme gør sig gældende for løsøre og tilpasset løsøre.

Vurderingsmanden gennemgår opgørelse og fakturaer og tilføjer oplysninger i vurderingsrapporten.

Når vurderingsmanden har foretaget vurderingen går der normalt 5 arbejdsdage og foreningen får tilsendt rapport . Foreningen har 8 dage fra datoen for modtagelse af rapport til at gøre eventuel indsigelse på vurderingsrapporten.

Foreningens administrator får også en kopi af rapporten til udfærdigelse af overdragelsesaftale når foreningen har fundet en køber.

Bestyrelsens beretning for året 2020

Velkommen til generalforsamling – både til gamle og nye andelshavere.

Også velkommen til Anna Hedegaard og Erik Christensen fra ejendomsadministrationen Newsec.

Vi skal gennemgå foreningens 29. regnskabsår og er nu på vej ind i et jubilæumsår. I 2020 var det 30 år siden, at Claus Riskjær forsøgte at erhverve ejendommen (i 1990). Det blev startskuddet til foreningens stiftelse i 1990.

2020 – COVID 19 og Blackstone indgreb

Bestyrelse:

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

Mads Bruhn Krogh: Formand	på valg 2022
Sabine Lundqvist: Næstformand – Kasserer	på valg 2021
Mikkel Hesselholdt Munck: Lejlighedssalg samt forsikring	på valg 2022
Susanne Landorph: Lejlighedssalg	på valg 2022
Jan Seidenberg: Hjemmeside	på valg 2021

Suppleanter:

Teddy Becker

Britta Madsen

Til valg er 3 bestyrelsesposter samt 2 suppleantposter:

Jan Seidenberg er på valg og er villig til at genopstille.

Sabine Lundquist er på valg og er villig til at genopstille.

Mikkel Hesselholt Munck ønsker at udtræde af bestyrelsen – post på valg igen til næste GF

Året der gik:

COVID-19/Corona

Vi nåede at afholde ordinær generalforsamling i januar 2020. Kort efter nåede de første beretninger om en ny sygdom COVID-19 frem, og snart stod vi midt i en verdensomspændende pandemi. Den 11. marts begyndte de første nedlukninger og restriktioner fra regeringens side for at dæmme op for pandemien i Danmark.

I foreningen fulgte vi op med i første omgang at opsætte de blå skilte i opgange og på opgangsdøre om at begrænse smitte via håndhygiejne, hoste i ærmet, undgå håndtryk, være opmærksom på rengøring og på at holde afstand. Opgangene var spærret i den tid, hvor varmemester Anders gjorde rent for at passe på ham. Ligeledes satte vi sedler op i opgangene med opfordring til beboerne i hver opgang til at rengøre flader, som mange mennesker berører (gelænder, kontakter, håndtag). På afkrydsningslister kunne vi se, at det blev fulgt flittigt i mange opgange. Beboerne gjorde således en stor indsats for at passe på hinanden og på de ældre og sårbare personer. I løbet af sommeren, da smittetallene faldt og mange restriktioner ophævet, blev den ekstra rengøring udfaset.

Der blev afholdt en opfølgende ekstraordinær generalforsamling 26. august 2020 udendørs pga COVID-19 hensyn med et enkelt punkt på dagsordenen, nemlig en vedtægtsændring. Bestyrelsen valgte i efteråret at få opsat berøringsfri belysning i opgangene for dermed at mindske antallet af berøringspunkter. Denne proces er knapt færdig.

Vi håbede til det sidste, at vi kunne afholde den ordinære generalforsamling i januar 2021, men det kunne ikke lade sig gøre pga. forsamlingsloft og restriktioner på forsamlingssteder. Vi vurderede, at en digital afholdelse ville udelukke en del beboere. Derfor er det dejligt, at udviklingen af COVID-19 nu er så positiv, at vi i dag kan afholde generalforsamlingen med 5 måneders forsinkelse.

Fastfrysning af valuarvurdering

Andelsboligmarkedet har i de senere år, længe før §5.2-debatten begyndte, været plaget af sin egen form for finansiering og dårlige økonomier i visse andelsboligforeninger. Selvom markedet ifølge Realkredit Danmark i dag er sundere end i årene efter finanskrisen, har hver fjerde forening stadig en usund belåningsgrad (>60%), mens hver tiende er decideret overbelånt (>80%).

Disse foreninger er særligt sårbare overfor prisfald. Samtidig har mange andelsboligforeninger fået høje valuarvurderinger, altså den vurdering, der bestemmer en andels maksimale salgspris.

Da andelsforeningernes valuarvurderinger følger lejeboligmarkedet, har mange frygtet, at et §5.2-indgreb ville betyde et markant prisfald for foreningerne. Partierne bag Blackstone-lovene har forsøgt at undgå dette ved at give foreningerne mulighed for en fastfrysning af valuarvurderingerne. Da valuarvurderingen kun bestemmer den øvre prisgrænse, ser nogle dog stadig en risiko for faldende reelle salgspriser.

Uanset Blackstone-lovenes eventuelle påvirkning af andelsboligpriserne, kan lovpakken imidlertid påvirke andelsboligmarkedet på anden vis: Den femårige karenperiode for §5.2-renoveringer gælder nemlig ikke, hvis en andelsboligforening opløses og omdannes til lejeboliger (hvilket med lovpakken dog kræver minimum 80 procent tilslutning i foreningen). Hvis en andelsboligforening fremover bliver nødsaget, eller fristet, til at opløse sig og omdanne boligerne til lejeboliger, er det derfor sandsynligt, at de finansielle udlejere står klar til at gå på ophørsudsalg. Risikoen er en afvikling af dele af andelsboligmassen og et lejeboligmarked, hvor en endnu større andel af boliger ejes af finansielle udlejere.

Som konklusion på udfaldet, har bestyrelsen undersøgt foreningens belåningsgrad. Og A/B Søndermarksvænget har en belåningsgrad på 15%. Deslige har foreningen valgt en buffer på 15.000.000.kr. Det vil derfor sige, at vi har en rigtig sund økonomi, og at vi ikke er i risikogruppen, hvis der skulle ske et prisfald på markedet.

Bestyrelsen forslår derfor at få fortaget en valurvurdering i efterår 2021 og medtage vurderingen til GF2022 for så at se, om vi skal genoptage den årlige vurdering, som reglen siger vi skal.

10 års vedligeholdelsesplan

På generalforsamling i 2020 blev der bevilget penge til at få opdateret vores 10 års vedligeholdelsesplan. Bestyrelsen tog derfor kontakt til OBH Gruppen for at få dem til at udfærdige rapporten.

På baggrund af rapporten kan det konstateres, at der skal bruges ca. 13.000.000kr. (trettenmillioner) på vedligeholdelse af ejendommene - såfremt vi følger planen. Den største udgift og mest omfattende projekt, er udskiftning af fuger, som fylder ca. 10.000.000kr. (ti millioner) i budgettet. Hele rapporten er tilgængelig på vores hjemmeside www.azaleavej.dk

Revner i nordvendt gavl på nr. 52

Efter tilstandsrapporten blev foretaget blev vi opmærksomme på, at nr. 52. havde flere revner i den nordvendte facade. Bestyrelsen tog derfor kontakt til et byggerådgivningsfirma, som gennemførte undersøgelser af revner i ejendommens facader og udvalgte altaner. Prisen for denne rådgivning var 15.000kr. inkl. moms.

Undersøgelsen er gennemført som følger:

- Visuel gennemgang af 12 boliger.
- Gennemgang af tegningsmateriale for vurdering af ejendommens konstruktive forhold.
- Ved besigtigelsen blev beboere, som var hjemme under besigtigelsen, interviewet om revnerne, herunder revnernes udvikling.
- Gennemgang med geolog vedr. ejendommens fundering

Konklusion og anbefalinger:

Besigtigelsen og registreringen blev primært fokuseret omkring Sønder Fasanvej 52 i lejligheder ud mod den nordvendte facade, da det var her, der umiddelbart forinden var konstateret det største omfang af revner i facaden. Der blev suppleret med stikprøvevise besigtigelser i lejligheder i ejendommen Azaleavej 1 for sammenligning.

Rådgivningsfirmaets notat er derfor ikke udtømmende for den samlede mængde af revner i de enkelte ejendomme, og har udelukkende dannet grundlag for vurdering af eventuelle supplerende registreringer, forundersøgelser og destruktive indgreb.

På baggrund af de registrerede forhold vurderes følgende 4 forhold at gøre sig gældende:

- Revner i altanbunde
- Revner i Sønder Fasanvej 52 (primært i gavllejligheder og i kælderydervægge omkring gavlen)
- Øvrige revner på facader
- Revner i lofter

Vedr. revnerne i Sønder Fasanvej 52. På baggrund af de registrerede forhold anbefales det at der udføres supplerende undersøgelser samt udbedring af alle revner. De registrerede revner, særligt omkring 3. dør 4, 3. dør 3 samt st. mf., er i et omfang og karakter hvor der skal udføres supplerende undersøgelser. Ydervæggen på 3. sal i gavlen fremstår med kraftige revner, hvor ydervæggen/murværket forskydes. Det anbefales derfor, at der udføres destruktive undersøgelser i ydervæggen på gavlen omkring tagfoden for at undersøge de konstruktive forhold i dette aktuelle område. Ved gennemgang af kælderen, vurderes det, at sætningerne er af konstruktiv karakter og ikke skyldes jordbundsforhold. Ved eventuel yderligere revneudvikling, i forlængelse af undersøgelse af de konstruktive forhold, kan der foretages en prøveboring for verificering.

Budgettal:

Håndværkerudgifter (skønnet/afsat):

150.000 kr. ekskl. moms

Byggepladsetablering:

10.000 kr. ekskl. moms

Stillads:

35.000 kr. ekskl. moms

Teknisk rådgivning og bistand:

40.000 kr. ekskl. moms





Vedr. energimærke



På energimærkningsskalaen vises bygningens nuværende energimærke. Nye bygninger skal i dag som minimum leve op til energikravene for A2015. Hvis de rentable energibesparelsesforslag gennemføres, vil bygningen få energimærke B.

RENTABLE BESPARELSESFORSLAG

Herunder vises forslag til energibesparelser, der skønnes at være rentable at gennemføre. At være rentabel betyder her, at besparelsen kan tilbagebetale investeringen, inden de komponenter, der indgår i besparelsesforslaget, skal udskiftes igen.

F.eks. hvis forslaget er udskiftning af en cirkulationspumpe, forventes pumpen at leve i 15 år, og besparelsesforslaget anses at være rentabel hvis besparelsen kan tilbagebetale investeringen over 15 år. Hvis besparelsesforslaget er efterisolering af en hulmur ved indblæsning af granulat, er levetiden 40 år, og besparelsesforslaget er rentabelt hvis investeringen kan tilbagebetales over 40 år.

For hvert besparelsesforslag vises investeringen, besparelsen i energi og besparelsen i kr. ved nedsættelsen af energiregningen. Hvis besparelsesforslaget medfører, at forbruget af en given energiform stiger, så vil stigningen være anført med et minus foran. Det vil f.eks. typisk tilfældet ved udskiftning et oliefyr med en varmepumpe, hvor forbruget af olie erstattes med et elforbrug til varmepumpen.

Investering er med moms. Besparelser er med moms og energiafgifter.

Emne	Forslag	Investering	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse
Bygning				
Massive ydervægge	Indvendig efterisolering af massive ydervægge med 200 mm	1.149.300 kr.	59,60 MWh Fjernvarme 62 kWh Elektricitet	31.000 kr.
Etageadskillelse	Isolering af uisolaret gulv mod uopvarmet kælder med 50 mm isolering	228.600 kr.	13,93 MWh Fjernvarme 3 kWh Elektricitet	7.300 kr.
El				
Belysning	Montage af LED pærer i udvendig belysning	1.000 kr.	744 kWh Elektricitet	1.700 kr.

BESPARELSFORSLAG VED RENOVERING ELLER REPARATIONER

Her vises besparelsesforslag hvor energibesparelsen ikke kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsesforslaget, skal udskiftes igen. Det vil dog ofte være fordelagtigt at overveje disse besparelsesforslag hvis bygningen skal renoveres eller hvis der er bygningskomponenter, der alligevel skal udskiftes.

Investeringen til forslagene er ikke angivet, da investeringen vil afhænge af den konkrete renovering, som skal ske i forbindelse med besparelsesforslaget.

Besparelse er med moms og energiafgifter.

Emne	Forslag	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse
Bygning			
Yderdøre	Udskiftning af eksisterende hoveddøre	1,75 MWh Fjernvarme	1.000 kr.
Varme anlæg			
Varmerør	Isolering af varmerør i kælder op til 50 mm	2,08 MWh Fjernvarme	1.100 kr.

Legeplads

På generalforsamlingen januar 2020 blev besluttet at bruge ca 100.000 kr. på at renovere og forny legepladsen, og det blev effektueret i sommeren 2020 med nye gynger, trampolin, nyt legehus og sandkasse. Resultatet blev rigtig godt, legepladsen bliver brugt flittigt af mange børn og forældre. Den er sikker og inspirerende.

Dørtelefoner

Foreningens aldrende og forældede dørtelefoner blev omsider udskiftet i 2020. Det var planlagt, at installeringen skulle være begyndt i uge 18, men covid-19-situationen betød en længere udsættelse. Elinstallatør Fugmann foretog en prøveopsætning i nr 14 for at få det hele til at spille. De lejligheder, hvor der var konflikt mellem dørtelefon og dør, fik opsat en fladere svarteleson end de øvrige. Visse dele af ledningsnettet måtte også udskiftes på grund af tæring og alder.

Projektet var færdigt i slutningen af august, men der blev konstateret en del fejl og mangler. Efterfølgende blev alle disse dog løbende rettet.

Opgangsbelysning

Som en del af løbende vedligehold og den ekstraordinære situation vi stod i pga COVID-19, besluttede bestyrelsen at fremskynde udskiftningen af opgangsbelysningen for at mindske vores fælles berøringsflader samt optimere belysningen i trappeområderne.

De nye lamper har indbyggede sensorer og skulle derfor tænde, så snart der blev registreret en bevægelse.

Projektet levede desværre ikke helt op til vores forventninger:

Lamper tændte for sent, nogle var tændt hele natten eller virkede slet ikke. Formanden havde en længere og besværlig meningsudveksling med både installatør og fabrikant om fejlene, og hvordan de kunne rettes.

I nogle opgange er lamperne f.eks monteret på væggene, hvilket betyder, at der opstår blinde vinkler for sensorerne. Disse lamper monteres i stedet i loftet. Vi håber dog, trods vanskelighederne, at alle bliver glade for den nye belysning.

Forsikringsager samt nyt forsikringselskab

I maj 2020 blev bestyrelsen opmærksom på, at foreningens daværende forsikringselskab havde til hensigt at hæve præmien. På den baggrund blev der sammen med foreningens forsikringsrådgiver, Willis, og Newsec indhentet en række tilbud fra andre forsikringselskaber, hvoraf især Topdanmarks tilbud fremstod konkurrencedygtigt i forhold til dækning og præmie. Efter at Topdanmark havde været på besøg i foreningen og her havde fået et rigtig godt indtryk af bygningernes stand og område samt rost foreningens vedligeholdelsesplan tegnede foreningen en ny forsikring hos Topdanmark.

Antallet af skader i 2020 har lykkeligvis været få. Dog har vi igen oplevet en ærgerlig vandskade, der skyldtes utætheder i ældre VVS-installationer. Skader som disse kan undgås ved, at alle er opmærksomme på med jævne mellemrum at tjekke installationer i køkken og bad for eventuelle utætheder, hvilket bestyrelsen hermed vil opfordre til.

Lejlighedssalg

Der har været mange lejlighedssalg i 2020 og starten af 2021. Tre af salgene har skyldtes dødsfald, bl.a. døde den beboer, der ellers havde boet her i længst tid (siden 1947). Derudover er to børnefamilier fraflyttet. I alt har der været 13 salg (= ca 14% af alle lejligheder). Det betyder så omvendt, at vi har kunnet hilse 13 nye beboere/familier velkomne.

Haveudvalg

Haveudvalget består af Peter Rolsdorf og Susanne Landorph, som mødes med varmemester Anders. Siden udbruddet af COVID-19 har vi primært talt ad hoc om løbende opgaver omkring vedligeholdelse af områdets beplantning. I efteråret og igen i foråret har der været taget kontakt til genboen på Pelargonievej vedr. beskæring af det meget store birketræ, som er til gene for vores beboere. Vi håber på beskæring til efteråret.

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. Det forgangne år var noget anderledes, da vi har afholdt størstedelen af bestyrelsesmøderne online, hver for sig. 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 d. 21. juni, 2021

Mads Bruhn Krogh
Formand for A/B Søndermarksvænget

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.

Flemming Anning

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-855027604350
Tidspunkt for underskrift: 24-08-2021 kl.: 10:13:08
Underskrevet med NemID

Jan Seidenberg

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-465001141803
Tidspunkt for underskrift: 27-07-2021 kl.: 16:56:29
Underskrevet med NemID

Mads Bruhn Krogh

Formand NEM ID
PID: 9208-2002-2-681474909072
Tidspunkt for underskrift: 27-07-2021 kl.: 14:04:01
Underskrevet med NemID

Sabine Lundquist

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-547349882569
Tidspunkt for underskrift: 27-07-2021 kl.: 10:31:38
Underskrevet med NemID

Susanne Lassen Landorph

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-369346584268
Tidspunkt for underskrift: 28-07-2021 kl.: 13:45:26
Underskrevet med NemID

Erik Thane Christensen

Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-739210696244
Tidspunkt for underskrift: 25-08-2021 kl.: 09:20:55
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: cdaeb7cfYXm242829943