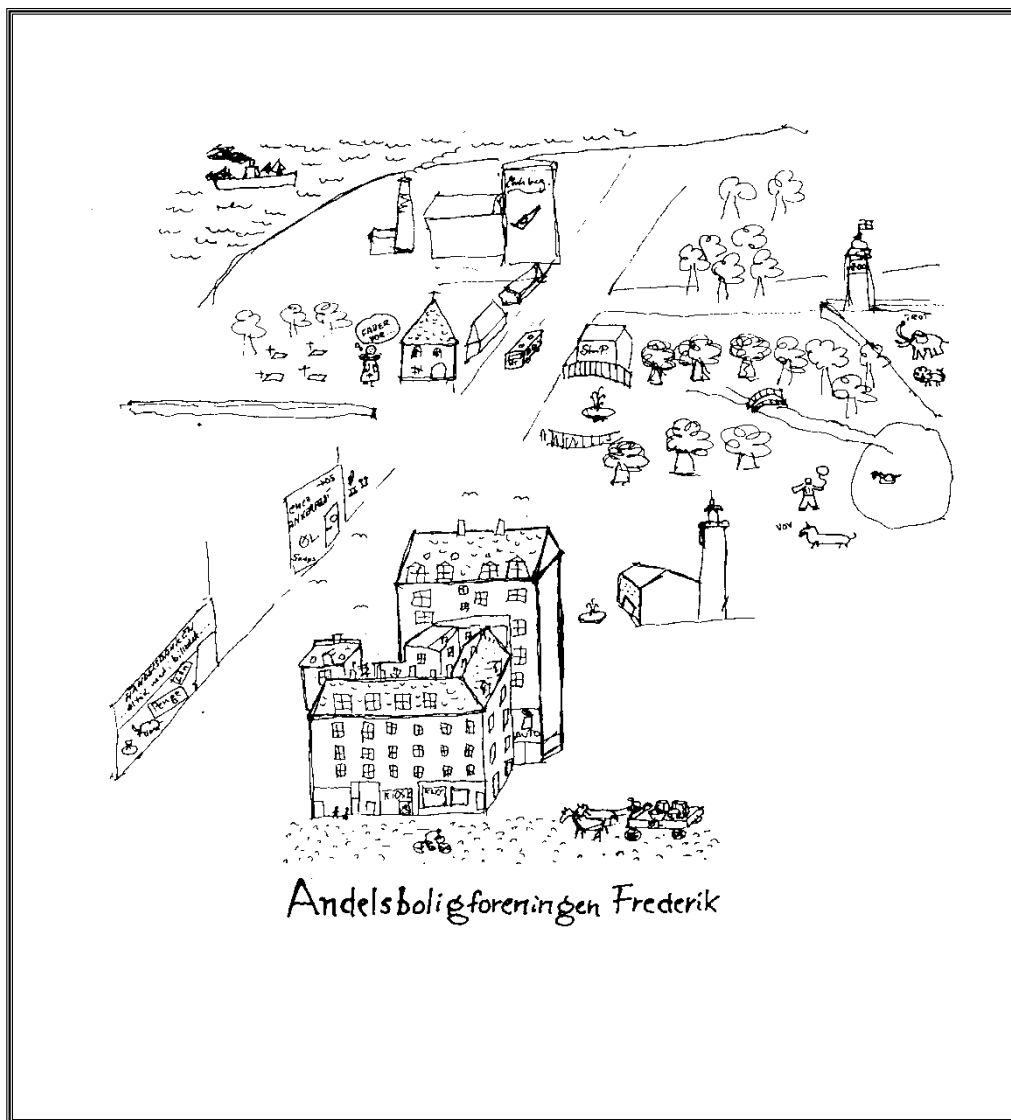




**Du indkaldes hermed til ordinær generalforsamling i A/B Frederik
Mandag den 27. marts 2017, klokken 20.00**

**Der afholdes i Medborgerhuset (Biblioteket) Danasvej 30 B, 2. sal
Den store sal - 2000 Frederiksberg**

Mød op og vær med til at få indflydelse på din bolig

Dagsorden / Indholdsfortegnelse

1)	<u>Valg af dirigent.</u>	3
2)	<u>Bestyrelsens beretning</u>	3
3)	<u>Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.</u>	13
	a) Specielt vedrørende varmeregnskab	17
	b) Andelskrone	18
4)	<u>Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.</u>	20
	a) Budgettet i hovedtal	22
	b) Likviditetsoversigt	23
	c) Den foreslåede andelsværdi og boligafgift giver følgende værdier	23
5)	<u>Forslag</u>	25
	a) Forslag vedrørende valg af valuar	25
	b) Kælderrummet	28
6)	<u>Valg af administrator og revisor</u>	28
	a) Valg af administrator	28
	b) Valg af revisor	29
7)	<u>Valg til bestyrelsen</u>	29
	a) Valg af Formand	29
	b) Valg af bestyrelsesmedlemmer	29
	c) Valg af suppleanter	30
	d) Herefter ser bestyrelsen således ud	30
8)	<u>Eventuelt.</u>	30
	<u>Bilag Billeder af facadeprojekt</u>	32
	<u>Årsrapport med revisionsprotokollat & Budget med specifikationer</u>	32

1) Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslår Mikael Christensen som dirigent og referent.

I foreningen er der 49 andelshavere og vedtægternes § 24,1, kræver et fremmøde på mindst 1/5, hvilket er lig med 10, for at være beslutningsdygtig.

Formanden Vivi Vestergaard bød velkommen til alle og foreslog Mikael Christensen som dirigent og referent.

Han blev valgt til begge dele.

I foreningen er der 49 andelshavere, heraf var der fremmødt 23, hvoraf 1 var ved fuldmagt. Dirigenten kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt 14 dage i forvejen, og at dagsordenen var i overensstemmelse med vedtægterne.

Derudover kunne dirigenten konstatere, at der var andelshavere nok på generalforsamlingen til, at den var beslutningsdygtig, da vedtægterne kræver mindst 1/5 fremmødte, hvilket er lig med 10, § 24.1 i foreningens vedtægter.

2) Bestyrelsens beretning

Velkommen til disse nye andelshavere:

- Jon Ruiz Pastor
- Marie Beltov Carlsen
- Mia Apuschkin Christiansen & Troels Ellegaard Hansen
- Mathilde Hulgård

Facadeforsønnelsesprojektet på Godthåbsvej

- Facaderenoveringen på Godthåbsvej 11-13 blev ubetinget den største opgave, der har været i AB Frederik i nyere tid. Arbejdet gik i gang i april 2016. Planen var, at det skulle tage otte til ti uger, men undervejs opstod hindringer, der gjorde, at arbejdet først blev tilendebragt overordnet ultimo august 2016. F.eks. var der behov for ekstra afrens af facade, ekstra murerarbejde, ekstra tørretid m.m.

Stort set hver uge i perioden mødtes rådgiver (Falkon Rådgivende Ingeniører), entreprenøren (Sjællands Vindues- og Dørcenter) og bestyrelsesformanden i AB Frederik til byggemøde. Efterfølgende skrev formanden en opdatering, der blev sat op på opslagstavlerne i foreningen.

Til tider var arbejdet støjende, det svinede og krævede tålmodighed. Beboerne tog det pænt, mens det for nogle af erhvervene mest var en frustrerende tid.

Men vi endte til sidst med et flot resultat. Se de efterfølgende før-og-nu billeder.

I store træk blev der foretaget dette:

Underfacaderne er blevet rensset, repareret og muret op fra og med tøjbutikken i nummer 11 til og med beboeropgangen i 13 C.

Der er blevet monteret nye energiforbedrende og støjdæpende ruder og døre i foreningens seks erhverv – tøjbutikken, altanbutikken, sportsklinikken, frisøren og to kontorerhverv.

Selve udtrykket på underfacaden blev moderniseret, ombygget og forskønnet. Mest synlig ændring er, at de store matterede og upraktiske lukkede vinduer i kontorerhvervene i stueplan blev erstattet af nogle, der i design matcher resten af vinduerne i ejendommen, og som har langt bedre funktionalitet.

Underfacaden er blevet malet i samme lysegrå farve på hele strækningen, og de gamle, slidte røde og grønne hoveddøre, der ofte ikke smækkede ordentligt i, blev udskiftet med ens mørkegrå døre i de seks beboeropgange – plus der blev også isat samme type hoveddør i foreningens ejendom på Sindshvilevej. Den grå underfacadefarve på Godthåbsvej matcher den grå nuance, Sindshvilevej-husets underfacade er malet i.

De seks erhverv fik til sidst monteret nye skilte.

Utætte udestuer på Godthåbsvej

- Dette var årets næststørste opgave i AB Frederik. Efter at flere slags håndværkere – blikkenslagere, tømrere og glarmestre – forgæves har forsøgt at stoppe de indsivende regnvand i to udestuer på GHV 11 B og en på GHV 13 C, blev Falkon Rådgivende Ingeniører sat på at finde en løsning. De tre andelshavere afleverede billedokumentation for problemerne. Efterfølgende blev tagrender og terrassegulvene over udestuerne undersøgt fra bl.a. en lift.

Konklusionen blev, at der var problemer med dele af monteringen af det guldunderlag, der blev lagt i 2014 på de to tagterrasser over udestuerne. Det lykkedes ingeniørfirmaet at komme igennem til firmaet, der i sin tid stod for at montere trægulvene, Fax Tagdækning. Viceværten havde flere gange uden held selv forsøgt at få kontakt til chefen for firmaet. Firmaet mødte op, inspicerede terrassegulvene og var ikke enig i konklusionen fra ingeniørfirmaets side. Mens ingeniørfirmaet ikke var enig i, hvad firmaet sagde. Diskussionen om løsning fortsatte, indtil man nåede frem til, at der skulle fuges omkring balustre, og understøtningslister skulle ændres ved begge terrasser.

Samtidig blev der monteret fire ekstra nedløbsrør/tagrender ved 11-terrassen, så mindre regnvand rammer gulvet.

Indsatsen har endelig stoppet indsivningen.

Det har bestemt været en udmattende periode for de ramte andelshavere, hvilket bestyrelsen kun kan beklage. Tak for at holde ud. Ole Bertelsen fra bestyrelsen og vicevært Lars har primo 2017 været forbi for at se skaderne efter regnvandet. Bestyrelsen taler efterfølgende om, hvad den videre action skal være.

Også tak til Lars for at have klaret det ekstra arbejdspress, det har været at stå for de mange aftaler med håndværkere.

Udestuerne generelt

- Bestyrelsen påpegede i årets løb – og vil gerne gentage – at udestuerne siden deres etablering ved byfornyelsen har skullet betragtes som en altan og ikke en almindelig stue i selve lejligheden. Montering af tæppe og andet, der ikke normalt hører til på en altan, sker derfor på andelshavernes eget ansvar.

Ballofix-udskiftning

- Arbejdet med at udskifte de ældre, slidte ballofixer i foreningens lejligheder under vasken på badeværelset og under køkkenvasken fortsatte i 2016. Hensigten er, at der derved kan lukkes decentralt for vandet i lejlighederne, når der er brug for at udskifte vandhaner, så ikke hele opgangen er uden vand. Udskiftningen forløb uproblematisk på Sindshvilevej i slutningen af 2015 og blev primo 2016 også gennemført på GHV 13 C.

Derefter opstod forhindringer, for vandforsyningsmæssigt hænger de resterende opgange og tilhørende erhverv sammen. Og især frisøren har brug for vand alle ugens hverdage, og typisk må der lukkes for vandet centralt i timevis, mens ballofixerne udskiftes. Forskellige løsninger blev diskuteret i bestyrelsen med viceværten og blikkenslagerfirmaet Neubert, der stod for opgaven, men det var ikke muligt at nå frem til en løsning, der ikke ville medføre gener i flere erhverv, hvor der ud over vandlukning også var behov for visse rør-reparationer. Da de forskellige erhverv allerede var generet i større eller mindre grad pga den igangværende facaderenovering, blev det besluttet i bestyrelsen at stille ballofix-udskiftningen i bero indtil videre for ikke at presse erhverv yderligere.

Forsikringsændring

- Foreningen har skiftet forsikringselskab. Codan havde varslet stor præmieforhøjelse – fra 92.000 kr. årligt til 140.000 kr. årligt. Så administrator Mikael indhentede to andre tilbud. Valget faldet på Top Danmark, der gav de bedste betingelser for en præmie, der næsten er på niveau med det oprindelige niveau. Ca. 99.000 kr., der inkluderer et par ekstra dækninger i forhold til den tidligere forsikring. Foreningen overgik pr. 1. januar 2017 til Top Danmark.

Ejendommene i AB Frederik er i årets løb også blevet vedligeholdt eller undersøgt således.:

- Alle for- og bagtrapper blev behandlet med flere lag polish.
- Frederiksberg Forsyning har kontrolleret foreningens fjernvarmeanlæg. Firmaet gjorde opmærksom på, at beholderen på SHV snart skulle renses. Anlægget på GHV var der ingen kommentarer til. Og ellers blev alt fundet i orden.
- Sjællands Vindues- og Dørcenter udskiftede i juni de ældre utætte terrassevinduer/døre på SHV øverst til højre og venstre jvf anbefalingen i tilstandsrapporten fra 2013.
- Problemer med lukning af terrassedør GHV 11C 4. Dør blev repareret.
- Vandskade hos erhvervsandelen Polog. Vand løb ned til Altanbutikken, der til al held havde en altankasse stående, som vandet dryppede ned i. Affugtning og reparation blev igangsat.
- Bestyrelsen modtog henvendelse fra firmaet Rebteknikerne, der kan foretage mindre tagreparationer uden brug af stillads, men alene ved brug af reb. Firmaet vurderede, at der skulle udskiftes/fastgøres 6 skiferplader på gadesiden af SHV-husets tag og 6 på bagsiden. Pris 30.000 kr. Bestyrelsesmedlem Ole, der bor øverst oppe, mente, at det var en dyr og unødvendig reparation, da der i årevis har manglet enkelte plader lige over hans lejlighed, uden at taget er blevet utæt. Pladerne er store, solide og ligger tæt uden mellemrum imellem sig – også selv om enkelte igennem tiden er knækket og har løsnet sig. Bestyrelsen sagde derfor nej tak til tilbuddet her og nu.
- Sikkerhedsstyrelsen var på stikprøvekontrol hos frisøren i oktober 2016 og fandt 8 mangler. De var ikke så farlige, at de medførte et påbud af nogen slags, så styrelsen foretager sig intet yderligere. Manglerne skal dog udbedres, så vicevært Lars henvendte sig til frisøren, der svarede, at manglerne nok skulle blive rettet.

Ordinær generalforsamling 7. april 2016

- Af 49 mulige andelshavere deltog 15 (heraf 4 med fuldmagt). Dvs under 1/3-del af foreningens medlemmer. Det måtte være tegn på, at der er tilfredshed med den måde, bestyrelsen håndterer opgaverne og forvalter ansvaret. Men selvfølgelig ville det være bedst, hvis flere mødte op til generalforsamlingen, hvilket alle generelt opfordres til.

Hvis flere deltog, ville vi bl.a. være nok til at kunne stemme om f.eks. de evt. vedtægtsændringer, der måtte være på dagsordenen. Som den, der var på årets generalforsamling: *Forslag til præcisering og tydeliggørelse af vedtægternes fremlejeparagraf.*

Med 13, der stemte for forslaget, var det imidlertid muligt at behandle forslaget på en ekstraordinær generalforsamling.

Dokumenterne fra generalforsamlingen (referatet, budgettet og regnskabet) er lagt ind på foreningens hjemmeside, www.abfrederik.dk

Ekstraordinær generalforsamling 28. maj 2016

- 12 mødte op (heraf to via fuldmagt). Mødet var indkaldt for at stemme om bestyrelsens forslag til præcisering af fremlejeparagraf 11.1, der fremsættes for at sikre stabilitet i foreningen, undgå misforståelse og tydeliggøre reglerne. Dette:

En andelshaver kan kun fremleje eller -låne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når en andelshaver af særlige grunde må fraflytte sin lejlighed for en periode på max 2 år. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejeteren. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bo i boligen minimum seks måneder, før ny fremleje kan godkendes. Det er ikke tilladt at leje sin andelslejlighed helt eller delvist ud for at drive noget, der minder om hoteldrift/erhvervigennem diverse boligportaler.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget, hvorved paragrafændringen trådte i kraft fra samme dag.

Arbejdsweekenderne 28.-29. maj og 27.-28. august 2016 samt aflyst andelsforeningsmiddag

- Især sensommerarbejdsweekenden blev et tilløbsstykke. I alt 22 lejligheder var repræsenteret i løbet af de to dage.

I forårsweekenden deltog 12 lejligheder. *Der blev fikset:* lugning, afklipping af vildtvoksende grene og kanttrimning af bundplanter, nyt sand i sandkassen, fejning i cykelstativer og i barnevognsrum, oprydning i barnevognsrum, mærkning af alle cykler og barnevogne i barnevognsrummene, flytning af de tilsyneladende døde cykler op på 1. sal i stativerne, tømning af krukker, der ikke bruges, oprydning af ting, der står rundt omkring i gården i hjørner, oprydning i legetøjet, fastgørelse af lille rækværk ved legehuset, opretning af fliser på sti lige før højbedene, oprydning i kælderen under SHV og GHV herunder fejning, rensning af 2 havebordsæt, spindelvævs-nedfejning fra vægge på alle bagtrapper på GHV, gulvvask og rengøring på opgangstoilettet, udskiftning af ødelagt tørrestativ ved SHV-bagtrappen, rensning af 2 grill, rens af 2 kloakker, montering af skilt ved frisøren, tømning af plantestativer, der har hængt på GHV-facaden, fejning af nedgang til bestyrelseslokalet og kældernedgang på GHV.

I samme weekend blev de tilbageværende og tydeligvis ikke benyttede barne- og klapvogne, der var stillet i kælderen ved oprydning i barnevognsrummene i 2015, fjernet fra kælderen under SHV (opslag var sat op i hele foreningen plus i GHV 5 og 7 samt SHV 6 og 8). De blev stillet til storskrald.

I august blev ordnet: Lugning. Rengøring af og ved alle de nye indgangsdøre herunder vask af gulvet og vask af vægge inden for døren. Fejning i cykelstativer, ved affaldscontainerne og i barnevognsrummene. Gamle cykler med afmærkning stillet til storskrald. Oprydning i kældre. Gamle malingbøtter kørt på genbrugsstationen. Rens af de resterende 3 sæt havemøbler. Oprydning i legetøj og børnecykler/andre småkøretøjer. Gulvvask og rengøring af opgangstoilet på GHV-bagtrappe. Montering af kæder på væggene i alle opgange til fastholdelse af selve døren. Fjernelse af skarpe søm i legehuset. Rensning af tagrende ved erhverv mod gård.

Foreningen havde også inviteret på middag lørdag 27. august, hvor restaurant Fuego ville have serveret argentinske retter i teltet på plænen, hvis antallet af tilmeldte var på omkring 25 voksne. Kun 14 voksne endte med at melde sig til, så middagen blev aflyst.

Ole Bertelsen spurgte under lørdagens arbejdsdag de medvirkende, om der var særlige grunde til, at de ikke havde tilmeldt sig. F.eks. kunne det være, at august var en særlig travl måned, så det måske ville være bedre at middagen under juni-arbejdsweekenden. Overordnet var svaret, at august ikke var særlig fuld af arrangementer, men at folk alene ikke kunne den lørdag. Og at det ikke umiddelbart ville være bedre at afholde middagen i juni.

Vi ser, hvordan interessen er i 2017.

Gårdlauget Sindshvile-/Godthåbsvej

I årets løb skete bl.a. dette:

- For at mindske vandspild når f.eks. børn har haft åbnet vandhanerne i gården uden at få lukket dem helt igen, udskiftede gårdmand Kurt på AB Frederiks ønske og forslag de 2 vandhaner i gården, så de enten skal betjenes med en svensknøgle eller et af to røde håndtag, der er låst inde i værktøjsskuret.
- Gårdlauget afholdt ordinær generalforsamling 21. marts. Regnskabet viste et overskud på 2.875 kr., der blev overført til egenkapitalen, der nu er på 8.911 kr. Opsparingen til sne-rydning blev skåret ned fra årligt 45.000 kr. til 25.000 kr., da der har været mindre brug for at rydde sne i 2015. Bidraget fra de fem foreninger/ejere, der er med i lauget, holdes på nuværende niveau.
- Opfordring fra lauget: Det er besværligt at komme til at slå græs, når store ladcykler parkeres på græsplænen. Stil venligst disse på fliserne og gerne på fliserne langs hækken.
- På møder i lauget blev det diskuteret, hvorvidt der skal indrettes en decideret genbrugs-central i storskraldsrummet. Det blev et nej tak til noget organiseret. Det er en kommunal opgave. Og givet vis bliver noget af det, der stilles til storskrald, i forvejen genbrugt af andre beboere.

- Der var forslag om, at laugget indretter nyttehaver. Men der er allerede højbede i gården, der reelt ikke benyttes særlig meget. Alle er velkomne til at bruge bedene, der er ved muren op mod GHV 9.
- Gårdlauget diskuterede om de triste tage på de seks cykel/renovationsskure kan for-skønnes med grønt græs, mos eller lignende grønt. Der blev i årets løb indhentet et tilbud, der lød på 109.000 kr. ex. moms fra firmaet Icopal. Primo 2017 indhentes et yderligere for at kunne sammenligne. Laugets administrator fortalte, at der i gårdlauget jf. sidste års regnskab i alt var opsparet 187.000 kr. i henlæggelser til vedligehold, Så der er råd til projektet umiddelbart. Når det ekstra tilbud er modtaget, diskuterer bestyrelsen i AB Frederik, om den på AB Frederiks vegne vil give sin støtte til forslaget.

IT

- Forrige år tog Anna Malgaard fra bestyrelsen initiativ til at oprette en Facebookgruppe for beboere i AB Frederik. Gruppen er alene for foreningens medlemmer og skal fungere som informationsside og en side, hvor man f.eks. fortæller, hvis man har noget til foræring/salg af boligmæssig/genbrugsmæssig relevans – det kunne være komfur, køleskab m.m. Gruppen er oprettet under navnet AB Frederik. Der har ikke været meget aktivitet i årets løb, men Facebooksiden eksisterer stadig, så alle kan stadig søge om optagelse.

Andelshavere

- I årets løb ansøgte flere andelshavere om fremleje af deres lejlighed. De, der havde grunde, som faldt inden for bestemmelserne i foreningens vedtægter, fik tilladelse.

Men i ét tilfælde gav bestyrelsen afslag: Andelshavere søgte om lov til at fremleje lejlighed i en måned for at kunne rejse på sommerferie. Tilladelse blev ikke givet med denne begrundelse:

Jf. foreningens vedtægter kan fremleje ske, når andelshaveren af særlige grunde må fraflytte sin lejlighed i en periode på op til 2 år. Bortrejse fra en lejlighed i én måned – uanset om det skyldes ferie, studie, job eller andet – forekommer hyppigt og kan derfor ikke betragtes som en særlig grund, men derimod tolkes som kortidsudlejning, hvilket ikke er tilladt i AB Frederik.

Til orientering har bestyrelsen tidligere givet tilladelse til fremleje af en varighed på to måneder. Det vil sige, to måneder er gældende minimumsperiode i AB Frederik. Yderligere blev tilladelsen givet under forudsætning af, at fremleje skete til samme fremlejer i hele perioden.

- Flere andelshavere ansøgte om at bygge om. Der blev afleveret de nødvendige tegninger, og tilladelser blev givet med instruks om, at visse forandringer skulle foretages af en autoriseret håndværker.
- Andelshaver i stuelejlighed på SHV ansøgte om lov til at anlægge have foran lejligheden med nedgang til denne fra lejligheden. Bestyrelsen svarede, at "de er velkomne til at fremsætte forslaget på næste generalforsamling, da bestyrelsen ikke har mandat til at give lov til at afgive fællesarealer til private formål. Samtidig vil bestyrelsen dog også sige, at den ikke mener, det er en god idé, at foreningen får mindsket fællesarealerne".
- Andelslejlighed på SHV blev solgt, og firmaet, der vurderede forbedringer/arbejder, der skulle foretages, mente, at andelshaverne, der flyttede ind for blot 10 måneder siden, skulle udskifte en gammel dør og sørge for reparation af nogle sætningsskader i badeværelset. Sætningsskader, som vi alle har i badeværelserne på SHV. Kravene var sat til en udgift på 7.600 kr. Bestyrelsen gik kontra denne beslutning, da kravene ikke var rimelige.
- Andelsmarkedet er stadig varmt. De lejligheder, der blev solgt i årets løb, var væk i løbet af ingen tid, og det skete så vidt vides helt uden brug af ejendomsmæglere.
- Andelshaveren GHV 11 B øverst gik videre med sit ombygningsprojekt, der var godkendt af bestyrelsen. Det, hvor vinduespartiet med skråvinduer skulle ændres til en mindre kvistudbygning (nævnt i bestyrelsesberetningen for 2015), og hvor andelshaveren selv var bygherre og selv stod for finansieringen. Kommunen endte med at godkende arkitekt-tegningerne efter enkelte korrektioner, så i maj gik arbejdet i gang. Projektet var dyrt, så andelshaveren henvendte sig igen med spørgsmål til, om foreningen kan medfinansiere. Bestyrelsen gentog svaret fra august 2015, at dette ikke kunne tilbydes, da vi ikke kan forsvare over for resten af foreningen at medfinansiere et privat ombygningsprojekt, der i størrelsesorden ikke matcher det problem, der var med døren ud til terrassen. Men bestyrelsen gentog, at den fortsat gerne skød den sum penge ind i projektet, som det ville koste at udbedre dørproblemet. Samt at der også gerne støttes med et beløb, der matcher den rådgivning, AB Frederik i givet fald skulle have betalt for dette i forbindelse med reparation/udskiftning af døren.

Undervejs blev det nødvendigt at reparere et mindre område af det blotlagte undertag. Falkon, der var rådgiver på ombygningen, indhentede tilbud på reparationen, der blev betalt af foreningen, da denne er ansvarlig for tagkonstruktionen: 21.000 kr. blev prisen inkl. leje af det opstillede stillads og af overdækningen i de dage, arbejdet varer.

I august var ombygningen færdig. Bestyrelsen besluttede, at foreningen ville give et tilskud på 48.000 kr. Beløbet var sammensat af den udgift, der ville have været til montering af ny dør på terrassen (38.000 kr. inkl. moms jf. tidligere lignende udskiftning af terrassedør) og så af rådgivnings-honoraret, foreningen vurderes at skulle have betalt i forbindelse med løsning af opgaven (10.000 kr.).

Det med rødt i referaterne

Bestyrelsen mindede i årets løb om disse regler eller opfordrede sådan i referaterne, der blev sat op på foreningens opslagstavler efter hvert bestyrelsesmøde:

- Det er IKKE tilladt at holde hund i AB Frederik. Bestemmelsen fremgår af foreningens husorden, der findes på www.abfrederik.dk. Det er dog i orden *lejlighedsvis* at passe en hund, men *denne må ALDRIG blive luftet i gården eller løbe frit omkring i gården.*
- *I 2016 var det nødvendigt at minde om dette tre gange. Bestyrelsen håber, at alle nu har vænnet sig til selv at smide reklamer ud:* Vær en god nabo: Læg ikke uønskede reklamer m.m. oven på postkasserne eller på gulvet! Afmeld dem. Få sat et 'nej tak reklamer'-skilt på postkassen. Og indtil det sker, så bær *selv* reklamerne over i papircontainerne. Ingen kommer og rydder op. Den service er ophørt med afskaffelsen af brevsprækken i hoveddøren og fjernelse af de store hvide kasser.
- Cykler flyder og fylder meget på pladsen ved GHV-porten. Vis hensyn. Lås ikke cykler sammen og tænk på, at forældre med små børn har brug for at kunne komme ind i barnevognsrummet. Spørk ikke andres cykler inde ved at parkere i 2-3 position, men gå et par meter længere frem og find en mere hensynsfuld plads.
- Barne/klapvogne skal helst stilles i barnevognsrummene i gården til daglig. Men undtagelsesvis kan vogne i visse af opgangene overnatte på området ved indgangsdørene. Denne plads er dog forbeholdt evt. vogne, der benyttes *aktivt* til mindre børn. Hvis børnene er vokset ud af vognene, fjern dem da, så andre med små børn evt. kan få plads, eller der kan blive bedre plads for alle til at komme ind og ud af opgangene.
- Det gamle tørrestativ ved 13A/B bagtrappe blev udskiftet med et nyt, men det holdt kun en uges tid. Kurt/gårdlauget købte ny. Det nye tørrestativ ved SHV-bagtrappen måtte også blive udskiftet. Grunden: Børn er set hænge i snorene i gårdens tørrestativer. Forældre bedes fortælle deres børn, at stativerne ikke er til leg eller til at klatre i.
- Der må ikke ryges på fællestoiletet, der ligger på bagtrappen ved 13 B. Herunder er det strengt forbudt at smide skodder ned i papirkurven, der er fuld af brandfarligt papir. Vicevært Lars satte opslag op i rummet.
- Kælderen under Sindshvilevej er til cykler især. Ikke til møbler, legetøj, poser med sko, tøj, bøger m.m. Dette hører til i eget kælderrum.

- Der er blevet monteret dørstop i 6 opgange. I den 7. fungerede det eksisterende dørstop. Bestyrelsen opfordrer til, at man åbner hoveddørene roligt. Selv om dørstoppen er fremstillet af stål, kan de knække, hvis døren bankes op i dem, hvilket er sket indtil videre én gang.

Diverse

- YouSee henvendte sig med foreningstilbud på deres nye YouSee-tv-boks. Prisen for boksen, der gør det muligt at tilvælge enkeltkanaler, ud over den pakke, man måtte have (hvor grundpakken betales over huslejen), er normalt på 99 kr. Hver andelshaver tilbydes boksen for 30 kr. pr. måned. Herunder kan hver enkelt afprøve boksen for 0 kr. og uden binding og opsigelsesvarsel den første måned. Betingelsen er, at foreningen binder sig til YouSee som signal-leverandør i 24 mdr., hvor vi i dag er bundet i 12 mdr.
 - Bestyrelsen underskrev kontrakten i foråret. Og så sket ingenting, selv om meningen var, at div. andelshavere ifølge YouSee ville få et boks-tilbud direkte i postkassen. Administrator rykkede for action, men intet skete fortsat, indtil han ringede til dem, og de svarede – som administrator fortalte i en email til alle – at vi alligevel ikke ville blive kontaktet individuelt, som de havde lovet, men alle er velkomne til at henvende sig selv til dem for at få tilbuddet.
 - Alle har frit valg til at sige ja eller nej uanset hvilken pakke, de pt har. Siger I nej, ændres intet i forhold til jeres nuværende aftale med YouSee. Og for jer, der siger ja, vil afregningen ske mellem jer og YouSee. Det er ikke noget, foreningen eller administrator er involveret i.
- *Når du flytter*-bilaget er blevet opdateret. Den reviderede udgave findes på foreningens hjemmeside www.abfrederik.dk. Der kan du til info også finde referater fra de seneste 13 års generalforsamlinger, gældende vedtægter, mange års regnskaber m.m.
- Alle andelshavere modtog til deres orientering i april 2016 på email det nye informationsrige velkomstbrev, bestyrelsen har udarbejdet. Brevet gives til nye andelshavere under velkomstmødet med en repræsentant fra bestyrelsen.
- YouSee hævede prisen for levering af antennesignalet. Prisen blev pr. 1. januar 2017 sat op med 10 kr. pr. lejlighed om måneden.

Samarbejdspartnere

- Igen tak til vicevært Lars og administrator Mikael samt til it-Jesper Led, der løbende involveres i

div. opgaver mht vores internet.

Bestyrelsen

- På generalforsamlingen i april var Vivi Vestergaard, Anna Malgaard, Camilla Stæhr Christiansen og Ditte Wichmann (suppleant) på valg. Alle blev genvalgt.

I resten af 2016 bestod bestyrelsen i AB Frederik af:

Vivi Vestergaard (formand)
Ole Bertelsen
Anna Malgaard
Camilla Stæhr
Jacob Bro
Ditte Wichmann (sup)

Bestyrelsen kan altid kontaktes med kommentarer og forslag på bestyrelse@abfrederik.dk

Og formanden findes her: formand@abfrederik.dk

Det indstilles til generalforsamlingen at godkende bestyrelsens beretning.

Generalforsamlingen mente, at bestyrelsens beretning var fyldestgørende og havde ikke yderligere spørgsmål, hvorefter bestyrelsens beretning blev godkendt med applaus.

3) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.

Bestyrelsens kommentarer til regnskabet 2016

Årets resultat viser et resultat på kr.3.305 når den budgetterede afvikling af prioritetsafdrag er fratrasket, hvilket må anses for tilfredsstillende. Overskuddet overføres til foreningens egenkapital.

Regnskabet og årets budget, med forskelle er indsat her neden for.

	Regnskab	Budget	Forskel
	2016	2016	Budget / Regn- skab
<u>Indtægter :</u>			
Andelshavere	2.620.308	2.621.000	692
Ikke medlemmer	52.080	50.000	-2.080
Andre indtægter	7.170	4.000	-3.170
Renteindtægter (3 %)	2.635	7.000	4.365
Indtægter i alt	2.682.193	2.682.000	-193
<u>Udgifter</u>			
Prioritetsydelse	1.058.855	1.058.000	-855
Ejendomsskat & renovation	305.161	310.000	4.839
El & Vand	140.168	145.000	4.832
Forsikring	97.660	97.000	-660
Varmeudgifter	5.000	5.000	0
Renholdelse, lønninger	113.920	107.000	-6.920
Administration	105.808	107.000	1.192
Revisor	16.509	17.000	491
Selskabsskat	0	4.000	4.000
Foreningsudgifter	23.335	42.000	18.665
Gårdlaug	108.444	108.000	-444
Ekstern rådgivning	12.051	6.000	-6.051
Arbejdsweekend, 10 kr. m²	11.380	15.000	3.620
Vedligeholdelse	89.598	70.000	-19.598
Planlagt vedligeholdelse	1.712.833	1.800.000	87.167
Dækket af henlæggelser	-1.712.833	-1.800.000	-87.167
Henlæggelse	591.000	591.000	0
Udgifter i alt	2.678.888	2.682.000	3.112
Årets resultat - Overskud	3.305	0	-3.305

Indtægter:

Indtægter følger budgettet, med enkelte små afvigelser.

- Renteindtægterne er lidt mindre end forventet, men må anses for tilfredsstillende i disse tider med meget lav rente
- Foreningen har nu kun et enkelt lejemål som er udlejet tilbage. Dette lejemål vil blive ved med at være udlejet, for hvis det sidste lejemål sælges som andel, ophører foreningens sin

erhvervsmæssige virksomhed og så vil foreningen blive beskattet af alle de lejligheder som er solgt siden 18. maj 1994.

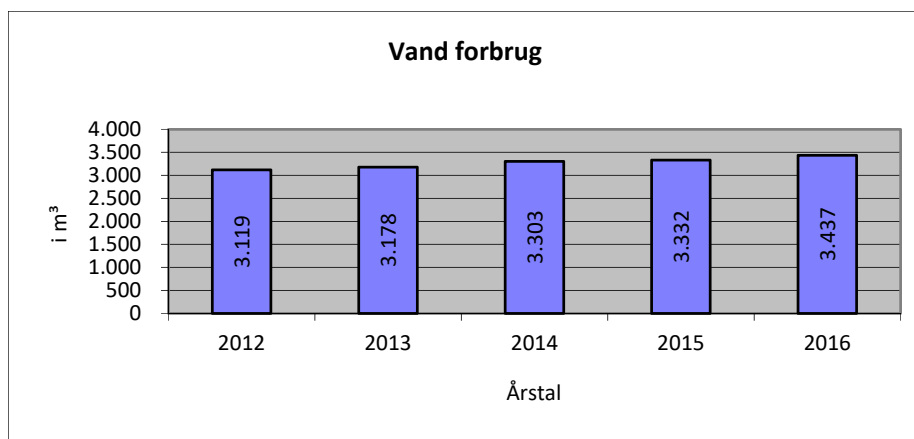
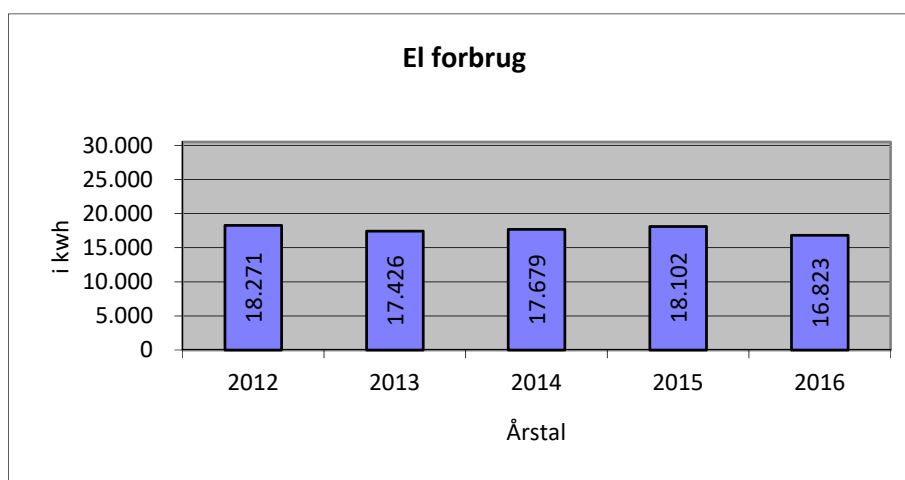
-

Udgifter:

Også de fleste udgifter er som budgetteret, f. eks. kan det nævnes :

- Udgifterne til renovation, vand og el budgetteres også ud fra faktiske / forventede omkostninger og forbrug, men da foreningen er momsregistreret for de lejemål som bruges til erhverv, sker der et fradrag på disse priser, for den del som vedr. erhvervs lejemålene.
- Udgifterne til el og vand har været lidt mindre end forventet. Vi har haft et lidt mindre el forbrug og prisen på el blev lidt mindre end forventet.
- Renholdelse – besparelse lidt mindre forbrug af timer og så er der afholdt udgift til polering af trapper.
- Der var afsat kr. 6.000 til ekstern rådgivning. Beløbet er større, da bestyrelsen besluttede at få foreningens ejendom vurderet af ekstern valuar, så vi er sikker på at andelsværdien er beregnet på det bedst mulige grundlag.
- Det var mindre antal lejligheder som deltog i arbejdsweekenden, så derfor blev der både opkrævet større gebyr for ingen deltagelse og udbetalt en del mindre i kompensation for deltagelse end forventet, derfor en besparelse på denne post på ca. 4 000 kr.
- Samtidig var der for få andelshavere som ønskede at deltage i middagen i forbindelse med arbejdsweekenden i august, som derfor blev annulleret.
- Af udgifter til vedligeholdelse er der afholdt udgifter til den løbende vedligeholdelse for i alt kr. 1.807.757, hvoraf kr.1.712.832 er dækket af tidligere henlæggelser og kr. 3.328 er dækket af forsikringsselskabet.
- Af de arbejder der er udført i året, kan f. eks. nævnes :
 - o Rensning af afløb
 - o Udskiftning af ballofixer / kuglevandhaner
 - o Renovering af facaden på Godthåbsvej
 - o Nye hoveddøre
 - o Udsugning
 - o Reparation af taget på Godthåbsvej 11
 - o Nye vinduer og døre på Sindshvilevej 10, 4. sal
 - o Løbende vedligeholdelse af vores vvs og el installationer

Nedenstående graf viser henholdsvis forbruget på el og vand de sidste 5 år og som I kan se, så er foreningens forbrug lidt stigende på vand og ret stabilt på el.



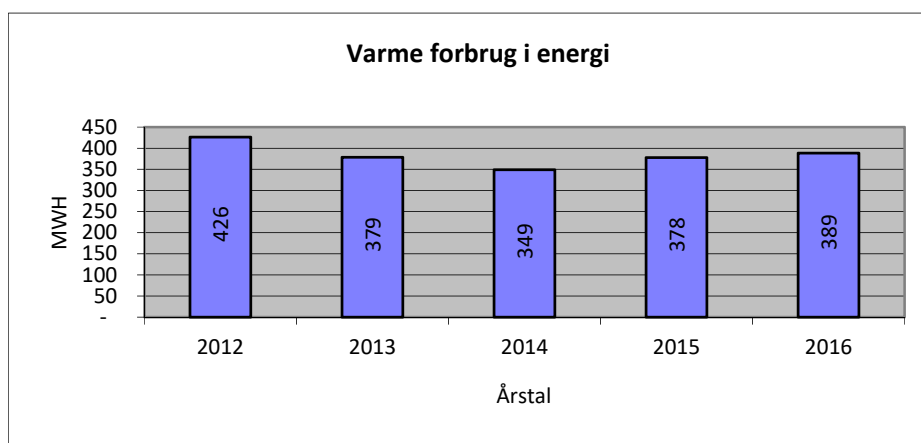
I det store hele ser foreningens regnskab tilfredsstillende ud.

Hvis nogen har supplerende spørgsmål til regnskabet, er de velkommen til at kontakte Mikael Christensen eller bestyrelsen for uddybende svar eller vente med dem til generalforsamlingen. Det kan måske være en hjælp at kontakte os før generalforsamlingen, så vi kan undersøge det til bunds, hvis det er et større spørgsmål.

Regnskabet er vedhæftet som bilag til denne indkaldelse

a) Specielt vedrørende varmeregnskab

Nedenstående viser en graf udviklingen i varmeforbruget de sidste 5 år.



Måned	Normalår	2012/13	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17
Marts	529	427	625	422	467	488
April	349	363	381	264	328	375
Maj	158	126	126	140	146	100
Juni	100	100	100	100	100	100
Juli	100	100	100	100	100	100
August	100	100	100	100	100	100
September	126	121	140	100	100	100
Oktober	303	322	207	182	304	321
November	453	407	414	346	375	459
December	569	697	460	522	414	471
Januar	585	602	567	530	606	581
Februar	534	571	457	514	506	507

Graddage i alt	3.906	3.936	3.677	3.320	3.546	3.702
-----------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Ovennævnte billede viser en oversigt over det man kalder graddage. Hvor man registrerer hvor koldt det har været og så har man noget man kalder normalt år, som er et gennemsnit mange år bagud.

Ud fra ovennævnte kan man se at varmeåret 2016/17 har været ca. 4 % koldere end sidste år og varmeforbrug har også været ca. 3 % større.

b) Andelskrone

I henhold til § 5, stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger har foreningens andelskrone tidligere været opgjort efter den kontante ejendomsværdi, med undtagelse af for 9 år siden, hvor bestyrelsen fik udarbejdet en valuarvurdering af Nybolig Erhverv, hvilket gav en stigning i andelsværdien.

Efterfølgende blev værdien størst ved den offentlige vurdering, hvorfor foreningen overgik til den igen.

En valuarvurdering i 2015 fastslog, at den offentlige vurdering stadig var størst.

Det samme er tilfældet i 2017. Nybolig Erhverv foretog en valuarvurdering primo 2017, og Danbolig udarbejdede samtidig en indikationsberegning på værdien af foreningens ejendomme. Begge konkluderede, at den offentlige vurdering på 83 mio. kr. stadig er størst. Nybolig Erhvervs valuarvurdering blev på ca. 70 mio. kr.

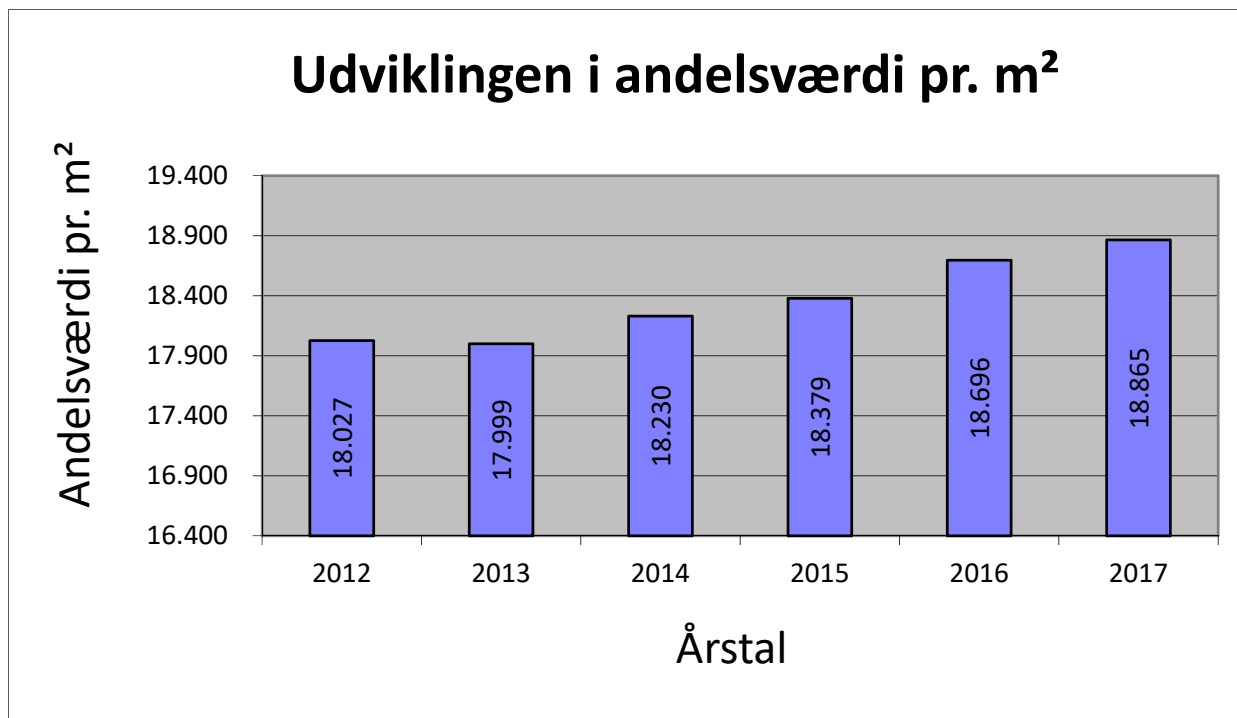
Derfor indstiller bestyrelsen til generalforsamlingen, at man fastholder den offentlige vurdering som grundlag for andelsværdien, da denne vil give den største andelsværdi. Man skal selvfølgelig huske, at der ikke er garanti for, at en andel kan sælges til andelsværdien. Prisen afgøres af, hvad andre vil betale.

I 2017 bliver andelskronen på 54,66, efter der er foretaget en værdiregulering på kr. 500.000, da beregningen af andelskronen er afhængig af f. eks. kursreguleringer på lånene samt inflationen, da denne også har indflydelse på lånene.

Så bestyrelsen foreslår til generalforsamlingen at godkende en andelskrone på 54,66

Beregning af andelsværdi, ved andelskrone **54,66** (Indskuddet x 54,66)

$1 \text{ m}^2 = \text{kr. } 345,14 * 54,66 = \text{kr. } 18.865,34 \text{ pr. m}^2$, hvilket er en stigning på kr.169,11 pr. m² i forhold til sidste års regnskab.



Det indstilles til generalforsamlingen at godkende det forelagte regnskab, revisionsprotokol og foreslåede andelskrone på 54,66.

Mikael gennemgik kort regnskabet og redegjorde for andelskronen, som stiger lidt i forhold til sidste år. Mikael forklarede også, at bestyrelsen har indhentet en værdivurdering primo 2017 af foreningens ejendomme fra Nybolig, men inden den blev bestilt, forhørte man sig andre steder – herunder hos Danbolig - for at se, om der var forskelle i de metoder og nøgletal, som de bruger, og om det kan have indflydelse på en fremtidig andelsværdi. De undersøgte var valuarer, der er medlem af Dansk Ejendomsrådgiverforening. Tjekket viste, at der ikke var de store forskelle på, hvordan de vurderede sammenlignet med Nybolig, der også foretog valuarvurderingen af foreningen i 2015. Derfor har bestyrelsen tillid til, at det resultat, som Nybolig er nået frem til, er troværdigt. Nyboligs resultatet var på 70 mio. kr., mens den offentlige vurdering sætter foreningen til 83 mio. kr. Derfor fortsættes med at benytte den offentlige vurdering i AB Frederik.

Regnskabet med fastsættelse af andelskrone på 54,44 og revisionsprotokol blev herefter godkendt med applaus.

4) Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Bestyrelsens udkast til budget med specifikationer for 2017 er vedhæftet denne indkaldelse som bilag.

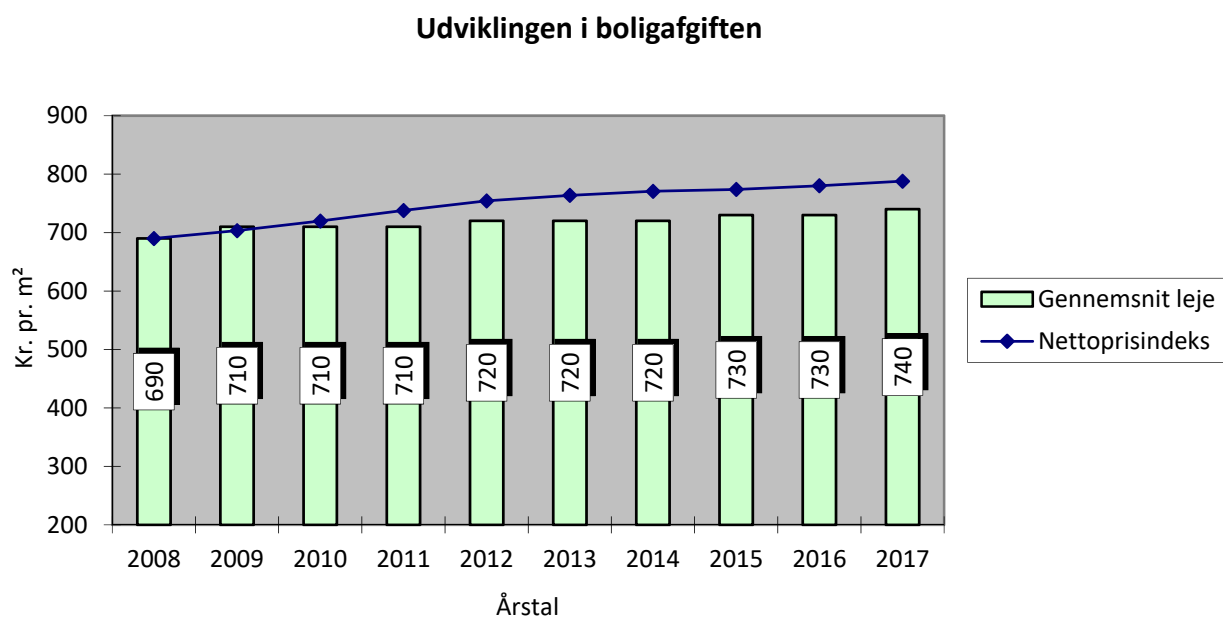
Budgettet indeholder en lille stigning i boligafgiften, så den fremtidige boligafgift bliver på kr. 740,- pr. m², mod sidste år 730 kr. pr. m². Dette indebærer også, at det beløb som tilbagebetales i forbindelse med deltagelse i arbejdsweekend er uændret med kr. 10 pr. m². Beregning af huslejen findes senere i denne indkaldelse.

- Stigning i prioritetsydelse kr. 4.000 – De stiger hvert år, da de altid reguleres med 2/3 af pristallet. Det er jo specielle lån, som er optaget i forbindelse med Byfornyelsen.
- Ejendomsskatterne stiger med kr. 3.000. Stigningen ville have været større hvis Frederiksberg Kommune ikke havde nedsat grundskyldspromillen med 0,07 %. Hvis der ikke havde været skatteloft, skulle ejendomsskatten steget med kr. 56.000 mere. Renovationsudgiften er uændret.
- Vandprisen stiger væsentligt fra kr. 31,18 til kr. 35,38 pr. m³ og det budgetterede forbrug stiger en smule. Der forventes en uændret udgift til El
- Udgifterne til Gårdlaug er uændret.
- Der er budgetteret med udgift til polering af trapperne som udgik sidste år.

Foreningen har i 2013 fået udarbejdet en tilstandsvurdering af ejendommene. Den konkluderede, at bygningerne generelt er i god stand. Flere i rapporten anbefalede del-forbedringer er foretaget i løbet af de seneste år, og i 2016 blev vinduerne i vores erhvervslejemål og facaden på Godthåbsvej renoveret – også som anbefalet i tilstandsvurderingen.

Der er ikke planlagt nogle større arbejder i 2017

Henlæggelserne er steget med kr. 6.000, da udgifterne til vedligeholdelse af ejendommene er svagt stigende. Det er jo ved at være flere år siden ejendommen blev Byfornyet og ejendommen begynder derfor at have en stigning i vedligeholdelsesomkostningerne.



a) Budgettet i hovedtal

	Regnskab 2016	Budget 2016	Budget 2017	Forskel Budget 2017-2016
Indtægter :				
Andelshavere	2.620.308	2.621.000	2.656.000	35.000
Ikke medlemmer	52.080	50.000	53.000	3.000
Andre indtægter	7.170	4.000	6.000	2.000
Renteindtægter	2.635	7.000	2.000	-5.000
Indtægter i alt	2.682.193	2.682.000	2.717.000	35.000
Udgifter				
Prioritetsydelse	2.605.750	1.058.000	1.062.000	4.000
- Offentlig støtte	-1.546.895	0	0	0
Ejendomsskat & renovation	305.161	310.000	313.000	3.000
El & Vand	140.168	145.000	160.000	15.000
Forsikring	97.660	97.000	100.000	3.000
Varmeudgifter	5.000	5.000	5.000	0
Renholdelse, lønninger	113.920	107.000	114.000	7.000
Administration	105.808	107.000	108.000	1.000
Revisor	16.509	17.000	17.000	0
Selskabsskat	0	4.000	0	-4.000
Foreningsudgifter	23.335	42.000	42.000	0
Gårdlaug	108.444	108.000	108.000	0
Ekstern rådgivning	12.051	6.000	6.000	0
Arbejdsweekend, 10 kr. m ²	11.380	15.000	15.000	0
Vedligeholdelse	89.598	70.000	70.000	0
Planlagt vedligeholdelse	1.712.833	1.800.000	100.000	-1.700.000
Dækket af henlæggelser	-1.712.833	-1.800.000	-100.000	1.700.000
Henlæggelse	591.000	591.000	597.000	6.000
Udgifter i alt	2.678.888	2.682.000	2.717.000	35.000
Årets resultat - Overskud	3.305	0	0	0
Pr. m² :				
	m² i alt	Kr. pr. m²		
Erhverv	48	1.042	1.104	63
Andelshavere	3.588	730	740	10

b) Likviditetsoversigt

Foreningen har et likviditetsoverskud på kr. 546.935, som det fremgår af nedenstående likviditetsoversigt.

Likviditetsoversigt - A/B Frederik ultimo 2016		
Disponible beløb:		
Danske Bank		1.062.037
Diverse gældsposter:		
Diverse kreditorer	72.746	
Mellemregning fraflytter	6.630	
Varmeregnskab	78.720	
Internetregnskab	4.938	
Antenneregnskab	23	
Henlæggelser	369.315	
Skyldig moms	-17.270	515.102
Likviditetsoverskud		546.935

c) Den foreslåede andelsværdi og boligafgift giver følgende værdier

Andelsindskud pr. m ²					345,14
Andelskrone, forslag til generalforsamlingen					54,66
Andelskrone pr. m ²					18.865,35
Nuværende boligafgift pr. m ²					730,00
Forslag til boligafgift pr. m ²					740,00
Lejemål	Nuværende boligafgift	Forslag boligafgift	Stigning boligafgift	Andelsindskud	Andelsværdi
Godthåbsvej 11 A, 1. tv.	2.982	3.022	40	14.841	811.210
Godthåbsvej 11 A, 1 th.	2.800	2.837	37	13.806	754.614
Godthåbsvej 11 A, 2. tv.	2.982	3.022	40	14.841	811.210
Godthåbsvej 11 A, 2. th.	2.800	2.837	37	13.806	754.614
Godthåbsvej 11 A, 3. tv.	2.982	3.022	40	14.841	811.210
Godthåbsvej 11 A, 3. th	2.800	2.837	37	13.806	754.614
Godthåbsvej 11 B, 1. tv	2.800	2.837	37	13.806	754.614
Godthåbsvej 11 B, 1. th.	2.800	2.837	37	13.806	754.614
Godthåbsvej 11 B, 2. tv.	2.800	2.837	37	13.806	754.614

Andelsindskud pr. m ²					345,14
Andelskrone, forslag til generalforsamlingen					54,66
Andelskrone pr. m ²					18.865,35
Nuværende boligafgift pr. m ²					730,00
Forslag til boligafgift pr. m ²					740,00
Lejemål	Nuværende boligafgift	Forslag boligafgift	Stigning boligafgift	Andels- indskud	Andelsværdi
Godthåbsvej 11 B, 2. th.	2.800	2.837	37	13.806	754.614
Godthåbsvej 11 B, 3. tv.	2.800	2.837	37	13.806	754.614
Godthåbsvej 11 B, 3. th.	2.800	2.837	37	13.806	754.614
Godthåbsvej 11 C, 1. tv.	2.800	2.837	37	13.806	754.614
Godthåbsvej 11 C, 1. th.	2.921	2.960	39	14.496	792.345
Godthåbsvej 11 C, 2. tv.	2.800	2.837	37	13.806	754.614
Godthåbsvej 11 C, 2. th.	2.921	2.960	39	14.496	792.345
Godthåbsvej 11 C, 3. tv.	2.800	2.837	37	13.806	754.614
Godthåbsvej 11 C, 3. th.	2.921	2.960	39	14.496	792.345
Godthåbsvej 11 B, 4.	6.998	7.092	94	39.691	2.169.516
Godthåbsvej 11 C, 4. sal	3.530	3.577	47	20.018	1.094.190
Godthåbsvej 11 A, st. tv.	2.495	2.528	33	12.080	660.287
Godthåbsvej 11 B, kld.	13.874	14.060	186	76.621	4.188.108
Godthåbsvej 11 B, st. th.	9.067	9.188	121	49.355	2.697.745
Godthåbsvej 11 C, st. tv.	2.800	2.837	37	13.806	754.614
Godthåbsvej 11 C, st. th.	2.921	2.960	39	14.496	792.345
Godthåbsvej 13 A, 1. sal	4.990	5.057	67	28.301	1.546.959
Godthåbsvej 13 A, 2. sal	4.990	5.057	67	28.301	1.546.959
Godthåbsvej 13 A, 3. sal	4.990	5.057	67	28.301	1.546.959
Godthåbsvej 13 A, 4. sal	3.712	3.762	50	21.054	1.150.786
Godthåbsvej 13 B, stuen	7.789	7.893	104	44.178	2.414.765
Godthåbsvej 13 B, 1. sal	5.355	5.427	72	30.372	1.660.151
Godthåbsvej 13 B, 2. sal	5.355	5.427	72	30.372	1.660.151
Godthåbsvej 13 B, 3. sal	5.355	5.427	72	30.372	1.660.151
Godthåbsvej 13 B, 4. sal	4.382	4.440	58	24.850	1.358.305
Godthåbsvej 13 C, stuen	5.416	5.488	72	28.647	1.565.824
Godthåbsvej 13 C, 1. sal	5.416	5.488	72	28.647	1.565.824
Godthåbsvej 13 C, 2. sal	5.416	5.488	72	28.647	1.565.824
Godthåbsvej 13 C, 3. sal	5.416	5.488	72	28.647	1.565.824
Godthåbsvej 13 C, 4. sal	4.443	4.502	59	25.195	1.377.171
Sindshvilevej 10, st. tv.	5.234	5.303	69	29.682	1.622.420
Sindshvilevej 10, st. th.	5.234	5.303	69	29.682	1.622.420
Sindshvilevej 10, 1. tv.	5.234	5.303	69	29.682	1.622.420
Sindshvilevej 10, 1. th.	5.234	5.303	69	29.682	1.622.420
Sindshvilevej 10, 2. tv.	5.234	5.303	69	29.682	1.622.420
Sindshvilevej 10, 2. th.	5.234	5.303	69	29.682	1.622.420
Sindshvilevej 10, 3. tv.	5.234	5.303	69	29.682	1.622.420

Andelsindskud pr. m ²					345,14
Andelskrone, forslag til generalforsamlingen					54,66
Andelskrone pr. m ²					18.865,35
Nuværende boligafgift pr. m ²					730,00
Forslag til boligafgift pr. m ²					740,00
Lejemål	Nuværende boligafgift	Forslag boligafgift	Stigning boligafgift	Andels- indskud	Andelsværdi
Sindshvilevej 10, 3. th.	5.234	5.303	69	29.682	1.622.420
Sindshvilevej 10, 4. tv.	5.234	5.303	69	29.682	1.622.420
Sindshvilevej 10, 4. th.	5.234	5.303	69	29.682	1.622.420
Godth. 13 A, st. tv. - Lejer	4.275	4.417	142	-	-
I alt	222.634	225.677	3.043	1.182.450	64.632.691

Det indstilles til generalforsamlingen at godkende det forelagte drifts- og likviditetsbudget samt den foreslåede boligafgift, som er på kr. 740 om året pr. m².

Mikael Christensen gennemgik kort budgettet og forklarede, at den væsentligste grund til den mindre huslejestigning er større vandpris og en lille stigning i vandforbruget. Resten af stigningen fordeles sig ud over flere andre poster, jvf. det fremsendte budgetudkast.

Herefter blev drifts- og likviditetsbudget samt den foreslåede forøgelse af boligafgiften, som er på kr. 740 om året pr. m², godkendt med applaus.

5) Forslag

a) Forslag vedrørende valg af valuar

”Vi får udarbejdet valuarvurdering inden udgangen af 2017 fra Wismann Property Consult. Wismann Property Consult vil levere en værdiansættelse af AB Frederik samt dokumentation herfor. Hvorvidt vi ønsker at benytte valuarvurderingen, kan vi diskutere til generalforsamling 2018”

Baggrund:

Når vi sammenligner valuarvurderingen udført for vores andelsforening af Nybolig, er det vores indtryk, at forrentningsprocenten hos Nybolig 2,9% er relativ høj sammenlignet med andre valuarer, der typisk ligger omkring 2% og nogen ned til 1,5%. Forrentningsprocenten er en central parameter ved værdiansættelse af andelskronen. I nedenstående tabel kan I se, hvilken effekt forrentningsprocenten har på vores andelskrone. Den implicitte forrentningsprocent, der vil give en vurdering svarende til den offentlige ejendomsvurdering på 83 mDKK, er ca. 2,4%.

Forrentningsprocent	Ejendomsvurdering	Effekt på andelskrone
3,0%	68 mio.	-23%
2,8%	73 mio.	-15%
2,6%	79 mio.	-6%
2,4%	83 mio.	+0%
2,2%	93 mio.	+16%
2,0%	103 mio.	+31%
1,8%	114 mio.	+49%
1,6%	128 mio.	+71%
1,4%	147 mio.	+100%
1,2%	171 mio.	+138%
1,0%	205 mio.	+191%

Metoden en valuar benytter til at vurdere ejendomme skal baseres på, hvad en privat investor ville formodes at betale for ejendommen. Nybolig Erhverv, der har udarbejdet vores valuarvurdering, antager, at den eneste indtægtskilde en privatinvestor vil have fra ejendommen er gennem husleje fra erhverv og privat. Andre valuarer indregner derimod også den værdistigning ejendommen må forventes at have i fremtiden. Argumentet for både at indregne lejeindtægten samt en fremtidig prisstigning er, at en privat investor, hvis han havde ønsket at købe fx aktier ville indregne det forventede løbende afkast samt værdistigningen mellem køb og salgstidspunkt i prisen han ønsker at betale.

Vi har været i kontakt med Wismann Property Consult, som også har udarbejdet en del andre valuarvurderinger på Godthåbsvej, jf. vedhæftede eksempel for Godthåbsvej 4-6. Wismann Property Consult har givet en indikation på, hvad en ejendom som vores ville blive vurderet til samt kommenteret på valuarvurderingen fra Nybolig Erhverv. Overslaget, som naturligvis vil skulle undersøges nærmere gennem en formel og grundig vurdering, er på 95 mDKK svarende til en stigning på ~20% sammenlignet med dagens andelskrone.

Vi er klar over, at der er mange holdninger til valuarvurderingen. Vores vurdering er, at vi ikke bør afskrive en valuar før vi ser deres vurdering og dokumentationen herfor. Baseret på eksemplet fra Godthåbsvej 4-6 er Wismann Property Consult's dokumentation markant mere uddybet end tilfældet er ved Nybolig Erhverv, hvor der

ikke opgives referenceejendomme. Vores forslag går ud på, at vi får udarbejdet en valuarvurdering fra Wismann Property Consult og herefter beslutter, om vi ønsker at lægge den til grund for andelskronen. Såfremt vi i foreningen er uenige med antagelserne bag vurderingen, kan vi frit vælge at forkaste den til næste generalforsamling.

Vedlagt til dette forslag er:

- Eksempel på rapport udarbejdet af Wismann Property Consult på Godthåbsvej 4-6
- Indikativ vurdering af AB Frederik

Det indstilles til generalforsamlingen at drøfte forslaget og tage stilling til, om man ønsker at gøre brug af forslaget.

Forslagsstiller Mads Vestergård gennemgik kort forslaget på egne og Thomas Lundsgaards vegne. De mente, at en valuarvurdering af Wismann Property Consult ville medføre en højere værdi af AB Frederiks ejendomme, at firmaet var bedre til at analysere, og at Nybolig ikke var fyldestgørende nok i det materiale, det havde afleveret. Samt at det ikke var nogen garanti for et troværdigt resultat, at valuaren var medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening.

Herefter var der debat om emnet og bl.a. følgende blev nævnt:

- ABF anbefaler, at valuarvurderinger håndteres af medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening bl.a. af forsikringsgrunde.
- Hvem skal foreningen tilgodese? Dem, der er på vej ud? Dem, der bor her? Dem, der er på vej ind? Andelshaveren ville til enhver tid støtte de to sidste.
- Hvor mange penge skal foreningen bruge på at indhente valuarvurderinger? Skal vi blive ved og ved i håb om, at den næste eller den næste igen vil vurdere foreningen endnu højere?
- Bestyrelsen har valgt en valuar, som også *sælger* ejendomme.
- Bemærkelsesværdigt, at Wismann Property Consult i store træk er enig med de andre vurderinger, men når frem til, at værdien er højere, fordi de ejendomme, firmaet vurderer, er bedre vedligeholdt end dem, der er til salg.
- Tonen og taktikken fra Wismann Property Consult er ikke professionel. På en aggressiv facon anklages konkurrenter for ikke at kunne at regne den rigtige pris ud. Wismann er den nærmest eneste, der kan det. Det er ikke betryggende med en samarbejdspartner, der udtrykker sig så firkantet og selvhævdende.
- Bestyrelsen vil selvfølgelig følge udviklingen på ejendomsmarkedet tæt, herunder vurdere nødvendigheden af at få foretaget en ny valuarvurdering til næste

generalforsamling. Medmindre det viser sig ikke at være nødvendigt, såfremt der inden da når at blive vedtaget nye love på området. Eller måske vender ejendomsmarkedet, så lejlighederne igen ikke kan sælges til max-værdien.

Derefter gik forslaget til afstemning, og det blev forkastet med følgende stemmer :

2 for

13 imod

8 blanke

b) Kælderrummet

Jeg har et meget lille kælderrum, som er i dårligt stand, og kunne derfor godt tænke mig at høre nærmere om, om der kunne blive sat en renovering igang af dem.

Mange af lejlighederne i foreningen er små og derfor er det rigtig vigtigt med et godt kælderrum til opbevaring, især når der heller ikke eksisterer loftrum.

Emma Torp Ekegren - Godthåbsvej 11B, 1TV.

Det indstilles til generalforsamlingen at drøfte og tage stilling til forslaget .

Emma Torp Ekegren uddybede sit forslag og fortalte, at det var et problem, at tingene i kælderrummene på GHV dækkes af støv og afskallet puds fra væggene, der trænger til istandsættelse. Hendes far, som er ingeniør, kommer gerne med forslag til, hvordan problemet kan løses. Enighed i forsamlingen om, at kældervæggene på især GHV kunne trænge at blive istandsat. Bestyrelsen erklærede, at den vil arbejde videre med sagen.

6) Valg af administrator og revisor

a) Valg af administrator

Som administrator foreslår bestyrelsen sig selv og det praktiske arbejde udføres af Mikael Christensen.

Bestyrelsens forslag til administrator blev vedtaget med applaus.

b) Valg af revisor

Foreningen har det sidste par år haft revisionsfirmaet Ro's Revision, Registreret Revisionsselskab, v/ Per Top. Tidligere havde foreningen Alsø og Breinholt som revisor, hvor foreningens kontakt person har været Per Top, så det er en, som har fulgt foreningen i mange år.

Bestyrelsen foreslår genvalg af Ro's Revision, v/ Per Top

Bestyrelsens forslag til revisor blev vedtaget med applaus.

7) Valg til bestyrelsen

Bestyrelsen er således :

Navn	Valgt til
Formand Vivi Vestergaard	2018
Ole Krogh Bertelsen	2017
Jacob Bro	2017
Camilla Stæhr Christiansen	2018
Anna Malgaard	2018
Ditte Wichmann - Suppleant	2017

a) Valg af Formand

Formand Vivi Vestergaard er valgt til 2018 - derfor ingen valgt af formand i år.

b) Valg af bestyrelsesmedlemmer

Der skal vælges 3 bestyrelsesmedlem, da Camilla Stæhr Christiansen ønsker at trække sig i forbindelse med generalforsamlingen:

Ole Krogh Bertelsen	-	Villig til genvalg
Jacob Bro	-	Villig til genvalg

Der skal vælges 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år og 1 bestyrelsesmedlem for 1 år.

Nanna Engberg blev foreslået.

Herefter blev alle 3 valgt med applaus. Nanna Engberg blev valgt for 1 år.

c) Valg af suppleanter

Der kan vælges op til 2 suppleanter

Her blev Emma Torp Ekegren foreslået og valgt med applaus.

d) Herefter ser bestyrelsen således ud

Navn	Valgt til
Formand Vivi Vestergaard - Formand	2018
Ole Krogh Bertelsen	2019
Jacob Bro	2019
Nanna Engberg	2018
Anna Malgaard	2018
Emma Torp Ekegren – Suppleant	2018

8) Eventuelt.

Emma Torp Ekegren - Godthåbsvej 11B, 1TV. Ønsker at drøfte nedenstående

Vinduespudsning af udestuerne. (Hvordan bliver vinduerne pudset? Kunne man evt. i fællesskab bestille en vinduespudser, som kunne tage alle udestuerne samtidig og gøre dem forårssklar.? På den måde kunne man måske indhente et godt tilbud, hvis flere andelshavere er interesseret.

Emma Torp Ekegren redegjorde kort for sit forslag. Hun var godt klar over, at det ikke var noget, der skulle vedtages eller som sådan behandles på generalforsamlingen, men mente det kunne være en ide, hvis flere med udestuer slog sig sammen, så de kunne få en bedre vinduespudserpris. Enkelte med udestuer var interesseret, og Emma vil arbejde videre med et forslag. Evt. kunne A/B Frederiks Facebook-side bruges i den forbindelse – hvis selvfølgelig andelshaverne besøger siden. Det blev alle opfordret til.

Der blev også spurgt til muligheden for altaner på Sindshvilevej. Mikael Christensen oplyste, at der på en ekstraordinær generalforsamling 28. februar 2008 blev givet generel tilladelse til, at den enkelte andelshaver må ansøge om lov i Frederiksberg Kommune til at etablere en altan, hvis man selv står for ansøgning og finansiering m.m. Andelshaver påpegede, at kommunen er meget striks med altanreglerne stadig, så solo-altaner er nok ikke sandsynligt.

Anden andelshaver spurgte til muligheden for at afmelde tv-signalet hos YouSee, da man ikke er interesseret i at betale for signal, når man ikke ser fjernsyn. Der skulle være åbnet op for mulighed for at afmelde TV, hvis man ikke ønsker at modtage signal. Mikael fortalte, at bestyrelsen for ca. 1½ år siden indgik en ny aftale med YouSee for at få et særligt boks-tilbud til interesserede andelshavere. Den aftale binder foreningen i 2 år. Bestyrelsen tilkendegav, at når bindingsperioden er overstået, vil den se på muligheden for, at folk kan afmelde signalet enkeltvis. Herunder hvad det betyder af evt. prisstigning for dem, der stadig gerne vil have YouSee-signal.

En tredje andelshaver fortalte, at han i den kommende weekend ville afholde en lille komsammen i gården for at fejre, at han havde 10 års jubilæum i foreningen. Sammenkomsten ville være i dagtimerne. Der blev overordnet mindet om, at det ikke er tilladt at holde aften- eller natfester i gården, men dagarrangementer som fødselsdage m.m. er velkomne. Dog skal der selvfølgelig støjmæssigt stadig vises hensyn til resten af beboerne.

Da forsamlingen ikke havde yderligere til eventuelt, takkede dirigenten for et godt møde og erklærede generalforsamlingen for afsluttet klokken 21.05.

Frederiksberg, den 24. april 2017



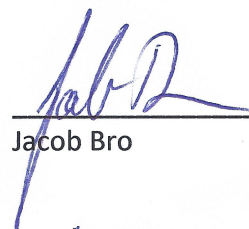
Mikael Christensen
Dirigent & Referent



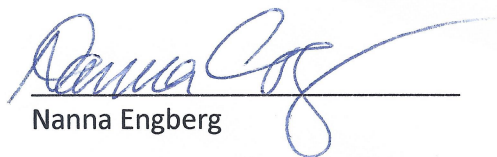
Vivi Vestergaard
Formand



Ole Krogh Bertelsen



Jacob Bro



Nanna Engberg



Anna Malgaard

Bilag

**Billeder af facadeprojekt
Årsrapport med revisionsprotokollat & Budget med specifikationer**

**AB FREDERIK FØR OG EFTER RENOVERINGEN AF UNDERFACADEN
PÅ GODTHÅBSVEJ I 2016**







