

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Frederik,, mandag den 4. april 2005, klokken 19.30

Der afholdtes i Medborgerhuset ( Biblioteket ) Danasvej 30B, 2. sal, med følgende dagsorden i.h.t. vedtægternes paragraf 22

1. Valg af dirigent.
  2. Bestyrelsens beretning
  3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.
  4. Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
  5. Forslag
    - Ændring i beregning af andelsværdi – Forslag vedlagt
    - Altaner- Forslag vedlagt
  6. Valg af administrator og revisor
  7. Valg til bestyrelsen
    - Der skal vælger 2 bestyrelsesmedlemmer
    - Hans Jørgen Knudsen og Ole K. Bertelsen på valg
  
    - 2 suppleanter
  8. Eventuelt.
- 

## 1. Valg af dirigent

---

Bestyrelsen foreslog Mikael Christensen som dirigent og som referent.

Han blev valgt til begge dele.

I foreningen er der 50 andelshavere, heraf var der fremmødte 28, hvoraf 3 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.

## 2. Bestyrelsens beretning

### Bestyrelsens beretning for 2004

Det var så 2004. Det forgangne år har været travlt for AB Frederik og for bestyrelsen med 9 afholdte møder. En række vedligeholdelsesarbejder er igangsat, uforudsete problemer dukket op og nye initiativer er blevet taget. Vi vil gerne her give en kort gennemgang af de mange aktiviteter og opgaver der, er gennemført, og hvad der fortsat udestår.

Vi har også fornøjelsen at byde velkommen til nye andelshavere:

- Karsten Scheibye-Knudsen Godthåbsvej 11 B, 2. th.
- Thomas Smedegård Holding Aps Godthåbsvej 11 B, st. tv.
- C. Kjeldsen & J. Krarup Sindshvilevej 10, st. th..
- Morten Nonboe Andersen Sindshvilevej 10, 3. th.
- Ditte og Kristian fik en lejlighed på Sindshvilevej 10, 2. tv.

Vi håber I bliver glade for at bo i AB Frederik.

#### Nye mailadresser

Se på vores hjemmeside; [www.abfrederik.dk](http://www.abfrederik.dk).

Bestyrelsen; [bestyrelse@abfrederik.dk](mailto:bestyrelse@abfrederik.dk), formand; [formand@abfrederik.dk](mailto:formand@abfrederik.dk) og vicevært; [vicevaert@abfrederik.dk](mailto:vicevaert@abfrederik.dk).

#### Ny trappevask

Vi valgte at få et firma til at vaske trapper i stedet for en intern fra foreningen pr 1.november 2004. Det er så hver 2. fredag på fortrapperne og 1 gang om måneden på bagtrapperne incl. Vinduespuds hver 3. måned mod ”vejene” og hver 4. måned mod gården??

Viceværten hedder stadigvæk Mikael Sørensen fra Godthåbsvej 11 B, 2. tv. og bestyrelsen er glade for, at Mikael stadigvæk har mod på opgaven.

#### Gårdfest og arbejdsweekender

Siden byfornyelsen af foreningen i 1993 har der hvert år med en enkelt undtagelse været afholdt en fest for andelshaverne i foreningen. I 2004 var der virkelig god tilslutning, i alt deltog 34 A/B Frederik’r ☺.

Vi fik lavet diverse i gården bl.a. sået græs omkring sandkassen, gravet vores internetledning ned til Sindshvilevej, så den ikke længere er trådløs og plantet nyt i bedene.

I år deltog 30 lejligheder med arbejde til at gøre det til et dejlig sted at bo.

Vi besluttede ved evalueringen af arb’weekenderne, at det ikke længere er muligt, at få en arbejdsopgave udenfor de fastsatte datoer. Det gav unødigt arbejde til os og viceværten. Så sæt x i kalenderen ved det nye års; den 21.-22. maj og den 27.-28. august 2005. Gårdfesten er jo så lørdag den 27. august 2005 kl. 18.30.

Udover at skabe et godt boligmiljø medvirker arbejdsweekenderne til at holde boligafgiften nede. Vi opfordrer derfor alle til at give en hånd med i de to arbejdsweekender, der afholdes henholdsvis først og sidst på sommeren.

## **Vedligeholdelsesopgaver**

Vedrørende større vedligeholdelses arbejder, henfører vi til kommentarerne til regnskabet.

Vi havde jo regnet med at få gang i en renovering af facaderne, men det er dette arbejde blev ikke startet op i 2004, da vi jo stadigvæk havde en sag om taget kørende ved voldgiftsretten (se kommentar til årsregnskab) og vi ville jo gerne kunne bruge et stillads til begge dele, og da sagen der ikke var afsluttet kunne dette jo ikke lade sig gøre. Samtidig viste det sig at der var flere revner i facaderne, som gav både os i bestyrelsen og en ingeniør lidt betænkeligheder. På baggrund af dette er der blevet taget prøver af facaderne, som siden hen er blevet undersøgt på Teknologisk Institut, for at se om facaden måske var behandlet forkert.

Resultatet af disse undersøgelser har vi først fået i januar måned 2005 og de viste heldigvis at der ikke var problemer med den tidligere behandling af facaderne. Det vi var bange for var om den malerbehandling den havde fået kunne give fugtproblemer. Så derfor må revnedannelserne på facaden, være små sætningsrevner, som nok er lidt naturlige, da huset er over 100 år gammel og kun ca. de sidste 15 år haft en fast varmekilde. Huset har nok været lidt gennemfugtig inden varmen blev installeret.

Vi regner med at få sat arbejde på facaderne i gang i sommeren 2005.

## **Voldgiftssag om taget**

Vedrørende vores lille sag angående taget, så beklager vi i bestyrelsen af vi har tabt sagen. Vi tager jo ikke bare lige sådan en sag uden at vi er blevet rådgivet til dette, selv om vi også selv syntes det var noget skidt. Men foreningen advokat mente også der var mulighed for vinde en sådan sag. Hvilket der måske også kunnet have været, hvis selve problemet var blevet taget op, men da sagen jo endte med at Voldgiftsretten konkluderede at der ikke var et problem, så var der jo ikke mere at gøre der.

Advokaten har som sin andel af sagen givet foreningen en dekort på ca. 60 % af honoraret, hvilket jo har været med til at reducerer omkostningerne dertil. Men nu ikke mere om denne sag, som vi alle helst vil glemme.

## **Altaner/udestuer**

Efter sidste generalforsamling nedsatte bestyrelsen et udvalg, bestående af Hans Jørgen Knudsen og Morten Kirkeby Sørensen, til at udforme et projekt i samarbejde med arkitekt Henning Lundsgård. Deres arbejde vil blive forelagt på generalforsamlingen den 4. april.

## **Stigning i boligafgiften**

Bestyrelsen anbefaler, ligesom sidste år, en stigning i boligafgiften i år på 2,4 % nogenlunde svarende til inflationen. Stigningen skal sikre, at der til stadighed er midler til at holde vores ejendomme i en god stand.

Der var enkelte spørgsmål til beretningen og Ole Bertelsen uddybede lidt voldgiftssagen for forsamlingen.

Bestyrelsens beretning blev herefter godkendt med applaus.

---

**Ad 3. punkt Forelæggelse af årsregnskab (skriftlig) og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.**

---

**Bestyrelsens kommentarer til regnskabet 2004**

Årets resultat viser et underskud på kr. 46.901 når den budgetterede afvikling af prioritetsafdrag er fratrukket, hvilket må anses for tilfredsstillende, når der tages hensyn til de ekstra ordinære udgifter foreningen har haft i regnskabsåret.

**Indtægter:**

Indtægter følger budgettet, med enkelte små afvigelser.

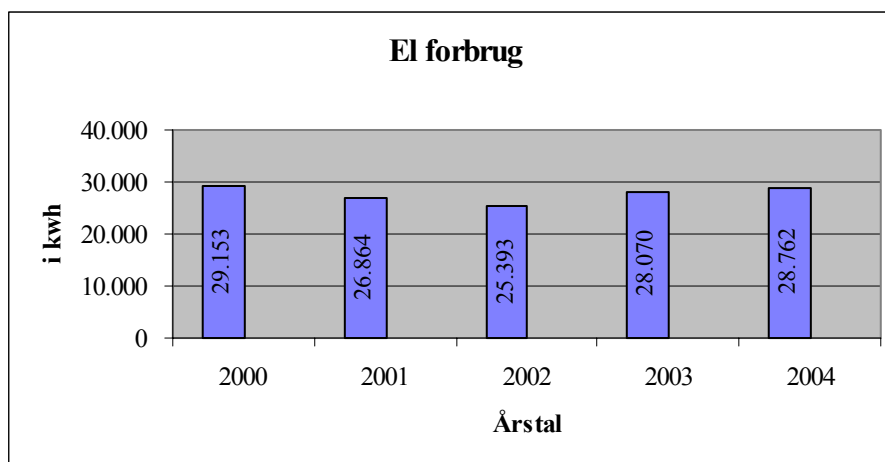
Foreningen har nu kun et enkelt lejemål som er udlejet tilbage.

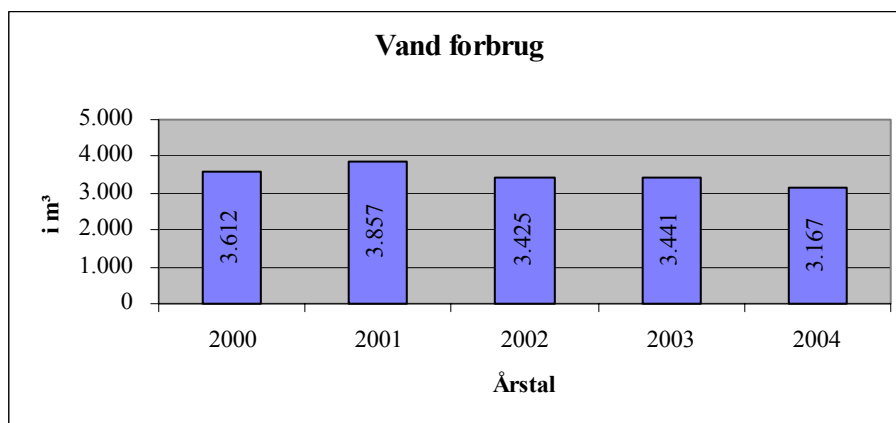
**Udgifter:**

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

En besparelse på ejendomsskatter, på grund af en lidt mindre udgift til renovation end forudsat. Udgifterne til el & vand er lidt mindre, på grund en mindre enhedspris en forudsat samt et mindre forbrug, men forbruget i foreningen er lidt svingende, så det er ikke helt ment at ramme det rigtige budgettal. Udgifterne til renovation, vand og el budgetteres også ud fra faktiske omkostninger, 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.

Nedenstående graf viser henholdsvis forbruget på el og vand de sidste 5 år





Udgifterne til vicevært har ikke været helt så store som forventet, på grund af et lidt mindre antal timer end budgetlagt.

Udgifterne til trappevask er overskredet med ca. 8.000 kr. Dette skyldes, at der er blevet udført hovedrengøring af trapperne, hvor linoleum også er blevet poleret, samt at bestyrelsen har valgt at ansætte eksternt rengøringsfirma til dette. Det nye firma startede 1. november.

Af udgifter til vedligeholdelse er der afholdt udgifter til den løbende vedligeholdelse for i alt kr. 472.455, hvoraf kr. 414.738 er dækket af tidligere henlæggelser.

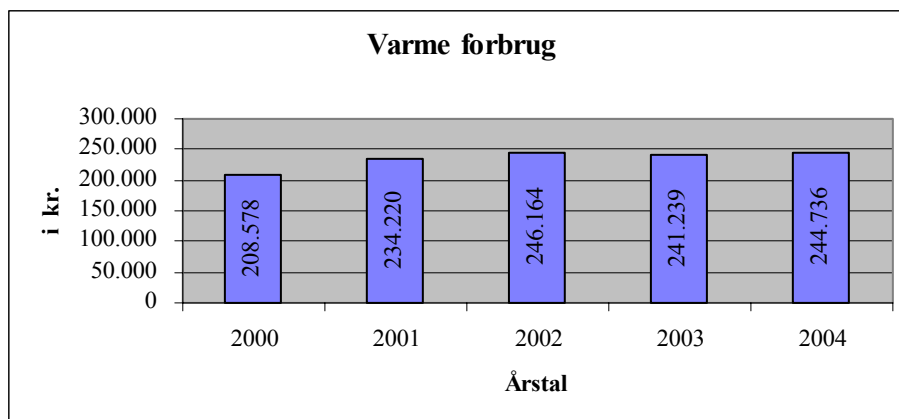
Af de arbejder der er udført i året, kan f. eks. nævnes :

- Renoveret wiretræk på glasudestuerne
- Diverse reparationer på vand og varmforsyning
- Diverse snedker reparationer på ejendommen
- Udskiftning af enkelte komfurer
- Opretning af gulve
- Maling af fortrappen på Godthåbsvej 13 A & B
- Mur reparationer på facaderne
- Forslag til altaner / udestuer
- Reparation af badeværelses gulv

Der er afholdt udgifter til advokat og erstatning i regnskabsåret. Som omtalt tidligere år, har der været tvivl om taget på Godthåbsvej 11 er udført korrekt. Dette fik foreningen undersøgt ved en syns- og skønmand i sidste regnskabsår. Denne synsrapport viste, at taget ikke var udført korrekt. Dette gjorde så, at foreningen anlagde sag ved voldgiftsretten mod de teknikere og entreprenører som havde lavet det. Denne sag gik desværre ikke som vi havde forventet, da voldgiftsretten underkendte deres egen synsmand og sagde, at der ikke var fejl og mangler ved taget og at dette var godt nok udført. Dette gjorde så, at foreningen blev dømt til at dække sagsomkostningerne for dem vi havde anlagt sag imod. Det eneste positive ved denne sag er nok, at det vi troede var et problem, eller kunne gå hen at blive et sådant, har vi nu fået rettens ord for ikke findes.

I det store hele ser foreningens regnskab tilfredsstillende ud.

Til orientering kan det oplyses, at foreningen varmeregnskab, hvor vi lige i disse dage har modtaget en årsopgørelse på forbruget 2004/05 viser, at varmeregnskab også i år balancerer ca. med det indbetalte a conto beløb. Der vil ske afregning af varmeregnskab i forbindelse med nye indbetalingskort den 1. maj. Nedenstående vises en oversigt over varmeregnskab de sidste 5 år.



### Andelskrone:

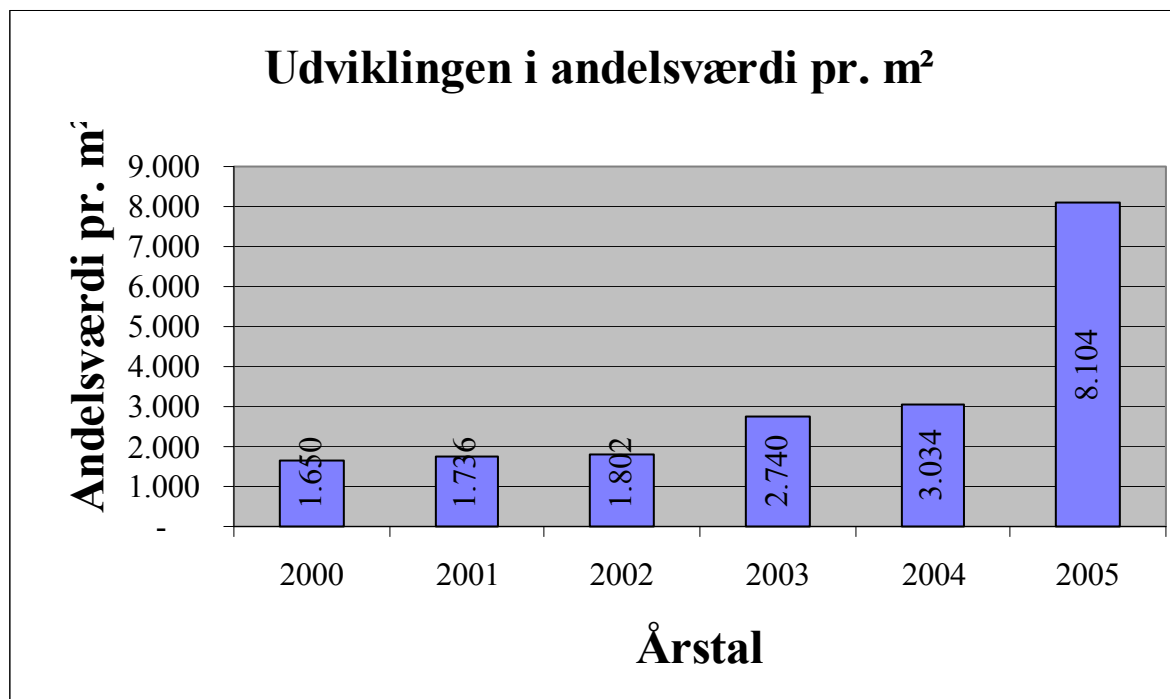
I henhold til § 5, stk. 2 a i Lov om andelsboligforeninger er foreningens andelskrone opgjort efter den kontante ejendomsværdi, som er steget kraftigt i forbindelse med den nye årsvurdering, som er blevet offentlig gjort her i slutningen af februar 2005.

Dette giver en andelskrone på 23,96, som bestyrelsen anbefaler til generalforsamlingen, nedsættes med 2 %, for at have lidt reserve til de fremtidige år. Dette gøres da, beregningen af andelskronen er afhængige af f. eks. kursreguleringer på lånene samt inflationen, da denne også har indflydelse på lånene. Havde denne nye ejendomsvurdering ikke udvist en stigning, så havde der været et fald i andelsværdien i henhold til sidste år på ca. 10 %. Så derfor foreslås denne lille regulering i henhold til den maksimale andelsværdi.

Så bestyrelsen foreslå til generalforsamlingen, at godkende en andelskrone på 23,48.

Beregning af andelsværdi, ved andelskrone **23,48** (Indskuddet x 23,48)

$1 \text{ m}^2 = \text{kr. } 345,14 * 23,48 = \text{kr. } 8.103,89 \text{ pr. m}^2$ , hvilket er en stigning på kr. 5.070,11 pr. m<sup>2</sup> i forhold til sidste års regnskab.



Mikael gennemgik kort regnskabet og besvarede enkelte spørgsmål. Specielt blev foreningens lån gennemgået.

Regnskabet, med fastsættelse af andelskrone blev herefter godkendt med følgende stemmer :

For :           Alle  
I mod :       Ingen  
Blanke :      Ingen

#### **Ad 4. Forelæggelse af drift - og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften**

**Bestyrelsens udkast til budget for 2005 til forelæggelse på generalforsamlingen var vedhæftet indkaldelsen til generalforsamlingen og indeholder en specifikation af alle foreningens driftsposter samt en forventning til fremtiden. Derudover var der også vedhæftet en specifikation af de vedligeholdelsesarbejder foreningen på nuværende tidspunkt regner med skal udføres.**

Derudover er der også vedlagt et likviditetsbudget.

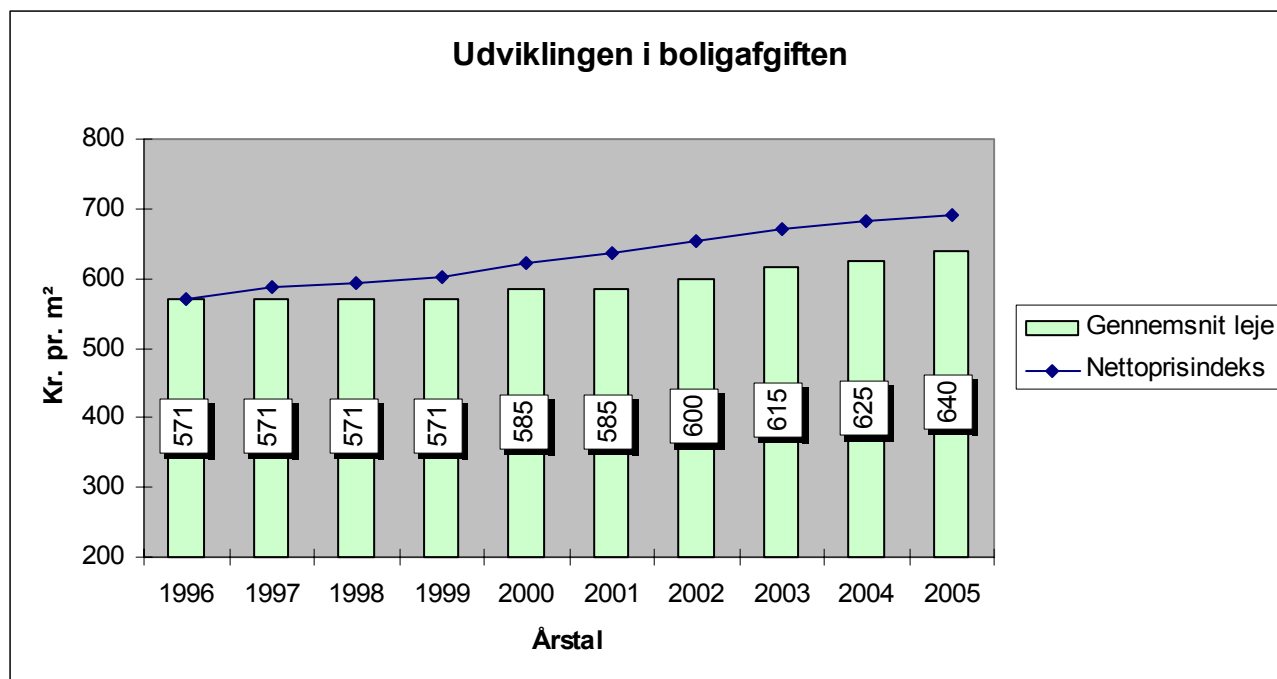
Budgettet indeholder en stigning i boligafgiften på kr. 15 pr. m<sup>2</sup>, så den fremtidige boligafgift bliver på kr. 640,- pr. m<sup>2</sup>. Dette indebærer også, at det beløb som tilbagebetales i forbindelse med deltagelse i arbejdsweekend er uændret med kr. 10 pr. m<sup>2</sup>. Beregning af konsekvenserne af denne stigning er vedlagt denne indkaldelse.

Af vedligeholdelsesarbejder kan det nævnes. Facaderne skal gennemgås. Derudover er der afsat penge til maling af 1 trappeopgang. Derudover er der afsat penge til udskiftning af komfurer. Det betyder ikke at alle komfurerne udskiftes på en gang, men nu er de ca. 10 til 12 år gamle, så det forventes at det er her omkring at der skal bruges penge til dette. Komfurer skiftes først når de går i stykker og er

for dyre at reparerer.

Derudover er der sket lidt små justeringer af de andre budget poster.

Foreningen har et likviditetsunderskud på kr. 152.515, som er der fordi at foreningen har et udlæg til etablering af dræn omkring ejendommen Godthåbsvej 13. Dette udlæg afvikles også i budgettet og forventes at være fuldt afviklet i år 2006.





<i>Forventet stigning i procent</i>		<b>Regnskab 2004</b>	<b>Budget 2004</b>	<b>Budget 2005</b>
	▼			
<b><u>Indtægter :</u></b>				
Andelshavere		2.235	2.242	2.297
Ikke opkrævet stigning i 4 md.		0	-12	-12
Ikke medlemmer	3	38	38	39
Andre indtægter		1	0	0
Renteindtægter ( 3 % )	3	4	5	5
<b><u>Indtægter i alt</u></b>		<b>2.278</b>	<b>2.273</b>	<b>2.329</b>
<b><u>Udgifter</u></b>				
Prioritetsydelse	1	944	945	953
Afvikling af dræn		190	190	122
Ejendomsskat & renovation	1	198	203	209
El & Vand	1	126	136	137
Renovation, Løs	2	6	6	6
Forsikring	2	77	75	76
Varmeudgifter	2	5	5	5
Renholdelse, lønninger	2	109	105	140
Administration	2	92	98	98
Revisor	1	13	13	13
Selskabsskat		2	4	2
Foreningsudgifter	1	43	48	48
Gårdlaug	1	67	68	75
Advokat & div.		103	10	10
Arbejdsweekend, 10 kr. m <sup>2</sup>		9	22	22
Vedligeholdelse	2	58	63	63
Planlagt vedligeholdelse	L	415	881	832
Dækket af henlæggelser		-415	-881	-832
Henlæggelse	2	282	282	350
<b>Udgifter i alt</b>		<b>2.324</b>	<b>2.273</b>	<b>2.329</b>
<b>Indtægter - udgifter</b>		<b>-46</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
				→
<b><u>Pr. m<sup>2</sup> :</u></b>				
	<b><u>m<sup>2</sup> i alt</u></b>	<b><u>Kr. pr. m<sup>2</sup></u></b>		
Erhverv	48	792	812	
Andelshavere	3.588	625	640	

Budgettet blev kort gennemgået kort af Mikael Christensen.

Budgettet, med fastsættelse af boligafgift og likviditetsbudget blev herefter godkendt med følgende stemmer :

For :           Alle  
I mod :        Ingen  
Blanke :       Ingen

## Den godkendte andelsværdi og boligafgift giver følgende :

Andelsindskud pr. m <sup>2</sup>				345,14	
Andelskrone, forslag til generalforsamlingen				23,48	
Andelskrone pr. m <sup>2</sup>				8.103,89	
Nuværende boligafgift pr. m <sup>2</sup>				625,00	
Forslag til boligafgift pr. m <sup>2</sup>				640,00	
Lejemål	Fast husleje	Nuværende boligafgift	Forslag boligafgift	Andelsindskud	Andelsværdi
Godthåbsvej 11 A, 1. tv.	-	2.552	2.613	14.841	348.467
Godthåbsvej 11 A, 1 th.	-	2.396	2.453	13.806	324.155
Godthåbsvej 11 A, 2. tv.	-	2.552	2.613	14.841	348.467
Godthåbsvej 11 A, 2. th.	-	2.396	2.453	13.806	324.155
Godthåbsvej 11 A, 3. tv.	-	2.552	2.613	14.841	348.467
Godthåbsvej 11 A, 3. th.	-	2.396	2.453	13.806	324.155
Godthåbsvej 11 B, 1. tv.	-	2.396	2.453	13.806	324.155
Godthåbsvej 11 B, 1. th.	-	2.396	2.453	13.806	324.155
Godthåbsvej 11 B, 2. tv.	-	2.396	2.453	13.806	324.155
Godthåbsvej 11 B, 2. th.	-	2.396	2.453	13.806	324.155
Godthåbsvej 11 B, 3. tv.	-	2.396	2.453	13.806	324.155
Godthåbsvej 11 B, 3. th.	-	2.396	2.453	13.806	324.155
Godthåbsvej 11 C, 1. tv.	-	2.396	2.453	13.806	324.155
Godthåbsvej 11 C, 1. th.	-	2.500	2.560	14.496	340.363
Godthåbsvej 11 C, 2. tv.	-	2.396	2.453	13.806	324.155
Godthåbsvej 11 C, 2. th.	-	2.500	2.560	14.496	340.363
Godthåbsvej 11 C, 3. tv.	-	2.396	2.453	13.806	324.155
Godthåbsvej 11 C, 3. th.	-	2.500	2.560	14.496	340.363
Godthåbsvej 11 B, 4.	-	5.990	6.133	39.691	931.947
Godthåbsvej 11 C, 4. sal	-	3.021	3.093	20.018	470.025
Godthåbsvej 11 A, st. tv.	-	2.135	2.187	12.080	283.636
Godthåbsvej 11 A, kld.	-	10.260	10.507	67.993	1.596.466
Godthåbsvej 11 B, kld.	-	6.979	7.147	44.178	1.037.298
Godthåbsvej 11 B, st. th.	-	2.396	2.453	13.806	324.155
Godthåbsvej 11 C, st. tv.	-	2.396	2.453	13.806	324.155
Godthåbsvej 11 C, st. th.	-	2.500	2.560	14.496	340.363
Godthåbsvej 13 A, 1. sal	-	4.271	4.373	28.301	664.519
Godthåbsvej 13 A, 2. sal	-	4.271	4.373	28.301	664.519
Godthåbsvej 13 A, 3. sal	-	4.271	4.373	28.301	664.519
Godthåbsvej 13 A, 4. sal	-	3.177	3.253	21.054	494.337
Godthåbsvej 13 B, stuen	-	6.667	6.827	44.178	1.037.298
Godthåbsvej 13 B, 1. sal	-	4.583	4.693	30.372	713.142
Godthåbsvej 13 B, 2. sal	-	4.583	4.693	30.372	713.142
Godthåbsvej 13 B, 3. sal	-	4.583	4.693	30.372	713.142
Godthåbsvej 13 B, 4. sal	-	3.750	3.840	24.850	583.480
Godthåbsvej 13 C, stuen	-	4.635	4.747	28.647	672.623
Godthåbsvej 13 C, 1. sal	-	4.635	4.747	28.647	672.623
Godthåbsvej 13 C, 2. sal	-	4.635	4.747	28.647	672.623
Godthåbsvej 13 C, 3. sal	-	4.635	4.747	28.647	672.623
Godthåbsvej 13 C, 4. sal	-	3.802	3.893	25.195	591.584
Sindshvilevej 10, st. tv.	-	4.479	4.587	29.682	696.934
Sindshvilevej 10, st. th.	-	4.479	4.587	29.682	696.934
Sindshvilevej 10, 1. tv.	-	4.479	4.587	29.682	696.934

Sindshvilevej 10, 1. th.	-	4.479	4.587	29.682	696.934
Sindshvilevej 10, 2. tv.	-	4.479	4.587	29.682	696.934
Sindshvilevej 10, 2. th.	-	4.479	4.587	29.682	696.934
Sindshvilevej 10, 3. tv.	-	4.479	4.587	29.682	696.934
Sindshvilevej 10, 3. th.	-	4.479	4.587	29.682	696.934
Sindshvilevej 10, 4. tv.	-	4.479	4.587	29.682	696.934
Sindshvilevej 10, 4. th.	-	4.479	4.587	29.682	696.934
Godthåbsvej 13 A, st. tv.	3.152	-	-	-	-
<b>I alt</b>	<b>3.152</b>	<b>186.873</b>	<b>191.357</b>	<b>1.182.450</b>	<b>27.763.909</b>

## Ad 5. Forslag

Karsten Gildberg, Sindshvilevej 10, 3. tv. har stillet følgende forslag til generalforsamlingen:

*Efter snak med andelshavere i andre foreninger er jeg blevet gjort opmærksom på, at man kan Værdifastsætte sin andel efter to måder - enten efter den offentlig ejendomsvurdering eller efter handelsprisen.*

*Jeg har kigget i vedtægterne for andelsforeningen, men kan ikke helt tolke, hvordan reglerne er for værdifastsættelse hos os.*

*Ved at fastsætte andelens værdi ud fra handelsprisen- dette kræver en valuar - vil vores andele blive væsentlig mere værd ved salg. Dette kommer vel alle tilgode i sidste ende.*

*Jeg foreslår derfor, at hvis værdifastsættelsen nu er efter den offentlige ejendomsvurdering, at den bliver ændret til at blive fastsat af en valuar til handelsprisen.*

Da andelsværdien var steget som under forrige punkt trak Karstens sit forslag.

**Bestyrelsen har stillet følgende forslag til generalforsamlingen.**

### Altanprojektet

Som det blev besluttet på generalforsamlingen sidste år, har vi i bestyrelsen arbejdet videre med projektet, og i den forbindelse indgik vi aftale med Paludan & Ramsager Arkitektfirma med henblik på at få udarbejdet et oplæg. Udgangspunktet for bestyrelsen har været, at lejlighederne på Godthåbsvej 13 A og B samt Sindshvilevej skulle tilbydes altan eller udestue.

Efter det første møde med arkitekten viste det sig imidlertid, at det slet ikke er så nemt. Men for at starte med det positive, har vi fået udarbejdet et oplæg til etablering af udestuer på Sindshvilevej – se vedlagte skitsetegninger. Derimod er det desværre ikke muligt at etablere hverken altan eller udestue i taglejlighederne på Godthåbsvej 13 A og B. Dette begrundes i tagets konstruktion, som vil gøre det meget dyrt samtidig med, at løsningen iflg. arkitekten bliver langt fra optimal.

For de øvrige lejligheder på Godthåbsvej 13A og 13B vil muligheden være en altan eller en fransk altan. Iflg. arkitekten vil det være umuligt at etablere udestuer grundet den trange plads i hjørnet mod gården. Det er ligeledes hans opfattelse, at en altan ikke vil være optimal af flere grunde:

- altaner vil fjerne lys fra de underliggende lejligheder,

- pladsen er trang og altanerne vil dermed komme tæt på hinanden,
- facaden mod gården bliver uharmonisk

En anden mulighed for lejlighederne i Godthåbevej-ejendommen kunne være etablering af franske altaner, der, som bestyrelsen ser det, vil løse de problemer, som arkitekten har påpeget ved altanetableringen.

Vi har lavet nogle beregninger på, hvordan projektet kan finansieres. Her har vi taget udgangspunkt i den drøftelse, der var på sidste års generalforsamling. Beregningerne er foreløbige, idet vi ikke har indhentet tilbud på projektet men alene bygger på overslag fra arkitektfirmaet. Indhentelse af tilbud afventer generalforsamlingens beslutning.

### Alternativ 1

- Der vælges udestuer til Sindshvilevej 10 samt franske altaner til Godthåbsvej 13 A + B.
- Projektet finansieres med nyt realkreditlån over 30 år til 4% i rente
- Andelshaverne på Sindshvilevej 10 betaler boligafgift for ekstra 8 kvm.
- Alle andelshaverne i AB Frederik betaler solidarisk forhøjet boligafgift

Anslået pris for udestue pr. stk. kr. 140.000 incl. moms

Anslået pris for fransk altan pr. stk. kr. 45.000 incl. moms

Samlet anskaffelsespris:

Udestuer	10 * 140.000 kr.	=	1.400.000 kr.
Franske altaner	6 * 45.000	=	<u>270.000 kr.</u>

Udgift i alt (oprundet til nærmeste hundredetusinde)	=	1.700.000 kr.
--	---	---------------

Beboerne på Sindshvilevej 10 får ca. 8 kvm. ekstra, som der skal betales boligafgift af.

Denne indtægt vil udgøre:

8 kvm. * 10 lejligheder * 640 kr. i årlig boligafgift pr. kvm	=	51.200 kr.
---	---	------------

Udestuerne og de franske altaner finansieres ved hjælp af nyt realkreditlån over 30 år med fast rente på 4%.

Årlig ydelse (pr. 23.03.2005)	=	115.500 kr.
- ekstra boligafgift	=	<u>-51.200 kr.</u>

Manglende ydelse	=	64.300 kr.
------------------	---	------------

Denne restydelse fordeles på alle 51 andelshavere

Ekstra boligafgift pr. md. (64.300 kr./ 51 lejl.)/12 mdr.	=	105 kr.
---	---	---------

Dette vil medføre følgende månedlige stigninger:

Godthåbsvej 11-13	=	105 kr.
-------------------	---	---------

Sindshvilevej 10             $(640 \cdot 8) / 12 + 103$             =            530 kr.

### Alternativ 2

- Der vælges udestuer til Sindshvilevej 10 samt franske altaner til Godthåbsvej 13 A + B.
- Projektet finansieres med nyt realkreditlån over 30 år til 4%
- Andelshaverne på Sindshvilevej 10 betaler boligafgift for ekstra 8 kvm.
- Alle andelshaverne i AB Frederik betaler forhøjet boligafgift på kr. 25 jf. drøftelse på sidste års generalforsamling.
- Restydelsen deles af de 16 berørte lejligheder i form af ekstra boligafgift

Anslået pris for udestue pr. stk. kr. 140.000 incl. moms

Anslået pris for fransk altan pr. stk. kr. 45.000 incl. moms

Samlet anskaffelsespris:

Udestuer                       $10 \cdot 140.000$  kr.                      =            1.400.000 kr.

Franske altaner  $6 \cdot 45.000$                       =            270.000 kr.

Udgift i alt (oprundet til nærmeste hundredetusinde)            =            1.700.000 kr.

Beboerne på Sindshvilevej 10 får ca. 8 kvm. ekstra, som der skal betales boligafgift af.

Denne indtægt vil udgøre:

$8 \text{ kvm.} \cdot 10 \text{ lejligheder} \cdot 640 \text{ kr. i årlig boligafgift pr. kvm.}$             =            51.200 kr.

Alle andelshavere i AB Frederik betaler ekstra 25 kr. i mdl. boligafgift, som drøftet på sidste års generalforsamling

Denne indtægt vil udgøre:

$25 \text{ kr.} \cdot 51 \text{ lejligheder} \cdot 12$                       =            15.300 kr.

Udestuerne og de franske altaner finansieres ved hjælp af nyt realkreditlån over 30 år med fast rente til 4%.

Årlig ydelse (pr. 23.03.2005)                      =            115.500 kr.

- ekstra boligafgift (Sindshvilevej 10)                      =            -51.200 kr.

- ekstra boligafgift (alle)                      =            -15.300 kr.

Manglende ydelse                      =            49.000 kr.

Denne restydelse fordeles på alle de 16 berørte andelshavere

Ekstra boligafgift pr. md                       $(48.000 \text{ kr.} / 16 \text{ lejl.}) / 12 \text{ mdr.}$                       =            250 kr.

Dette vil medføre følgende månedlige stigninger:

Godthåbsvej 13 A + B (1,2,3. sal)	:	(250 + 25 )	=	275 kr.
Sindshvilevej 10:		(640*8)/12 + 250 + 25	=	701 kr.
Resten			=	25 kr.

### Alternativ 3

De berørte lejligheder betaler selv deres andel kontant.

Foreningens altan udvalg, som består af Hans Jørgen Knudsen og Morten Kirkeby Sørensen gennemgik kort materialet og der blev stillet enkelte spørgsmål fra andelshaverne og enkelte fremkom med deres holdning og ønsker til sagen. F. eks. nævnte Kurt Lønstrup, at han mente et fælles altan / udestue projekt hang sammen med mulighederne for at have interne ventelister, så f.eks. de der boede i de små lejligheder også havde mulighed for at komme i betragtning til en større. Brugsværdien af en altan / udestue blev der også snakket om.

Forsamlingen endte med at udvide bestyrelsens altanudvalg, så det har disse medlemmer :

- Hans Jørgen Knudsen , Sindshvilevej 10
- Jakob Krarup, Sindshvilevej 10
- Morten Kirkeby Sørensen, Godthåbsvej 13 C
- Jakob Jensen, Godthåbsvej 13 B
- Charlotte Nielsen, Godthåbsvej 13 A

Samtidig gav forsamlingen dem en bevilling på kr. 50.000 til udarbejdelse af et nyt projekt til fremlæggelse på en ekstraordinær generalforsamling i sensommeren/ efteråret 2005.

## 6. Valg af administrator og revisor

---

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

Der var ingen andre forslag.

Bestyrelsens forslag til administrator blev vedtaget med følgende stemmer :

For :           Alle  
I mod :        Ingen  
Blanke :       Ingen

Som revisor foreslår bestyrelsen, Alsø & Breinholt, v/ Per Winther.

Bestyrelsens forslag til revisor blev vedtaget med følgende stemmer :

For :           Alle  
I mod :        Ingen  
Blanke :       Ingen

## 7. Valg til bestyrelsen

## Valg af Formand:

Ifølge foreningens vedtægter vælges formanden separat på generalforsamlingen.  
Formand Pia Frimann blev valgt på generalforsamlingen sidste år indtil generalforsamlingen i år 2006.

## Valg af bestyrelsesmedlemmer:

Der skal vælges 2 bestyrelsesmedlemmer, da både Hans Jørgen Knudsen og Ole K. Bertelsen er valgt til i år. Begge er villige til genvalg.

Begge blev valgt med applaus.

## Valg af suppleanter:

Følgende medlemmer blev foreslået til suppleanter:

Thomas Bjørn  
Brian Mühlendorff

Begge valgt med applaus.

## Herefter ser bestyrelsen således ud :

Navn		Valgt til
Formand Pia Frimann		2006
Morten Kirkeby Sørensen		2006
Hans Jørgen Knudsen		2007
Ole Krogh Bertelsen		2007
Kristian Johannesen		2006
Brian Mühlendorff	1. supplant	2006
Thomas Bjørn	2. supplant	2006

Hvem der skulle være første eller anden supplant blev afgjort ved lodtrækning.

## 8. Eventuelt.

---

Da forsamlingen ikke havde noget til eventuelt, takkede dirigenten forsamlingen for god ro og orden og erklærede generalforsamlingen for afsluttet, klokken var ca. 21,30.

Frederiksberg, den 10. april 2005

---

Mikael Christensen  
Dirigent & Referent

---

Pia Frimann  
Formand