

**Referat af ordinær generalforsamling i A/B Frederik
Onsdag den 28. april 2010, klokken 19.30**

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

Debat og beslutninger på mødet er skrevet med fed skrift sidst under hvert punkt.

Dagsorden / Indholdsfortegnelse

<u>1)</u>	<u>Valg af dirigent.</u>	<u>3</u>
<u>2)</u>	<u>Bestyrelsens beretning</u>	<u>3</u>
<u>3)</u>	<u>Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.</u>	<u>7</u>
	a) Specielt vedrørende varmeregnskab	11
	b) Andelskrone	12
<u>4)</u>	<u>Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.</u>	<u>13</u>
	a) Budgettet i hovedtal	15
	b) Likviditetsoversigt	16
	c) Den foreslåede andelsværdi og boligafgift giver følgende værdier	17
<u>5)</u>	<u>Forslag</u>	<u>19</u>
	a) Forslag til ændring af foreningens husorden	19
<u>6)</u>	<u>Valg af administrator og revisor</u>	<u>19</u>
	a) Valg af administrator	19
	b) Valg af revisor	20
<u>7)</u>	<u>Valg til bestyrelsen</u>	<u>20</u>
	a) Valg af Formand	20
	b) Valg af bestyrelsesmedlemmer	20
	c) Valg af suppleanter	20
	d) Herefter ser bestyrelsen således ud	21
<u>8)</u>	<u>Eventuelt.</u>	<u>21</u>
<u>9)</u>	<u>Bilag – Husorden</u>	<u>22</u>

1) Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslår Mikael Christensen som dirigent og som referent.

Pia Frimann bød velkommen til mødet og foreslog Mikael Christensen som dirigent og som referent.

Han blev valgt til begge dele.

I foreningen er der 49 andelshavere, heraf var der fremmødte 14 hvoraf 2 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

Velkommen til nye andelshavere

- Thomas Skytthe Jakobsen, Godthåbsvej 13 B, 4. sal
- Mette Forsberg, Godthåbsvej 13, 3. sal
- P. Jensen og N. Rønnow, Sindshvilevej 10, 1. tv.
- Renate Frankowska, Sindshvilevej 10, 3. th.

Facaden på Sindshvilevej 10

Gennem sommeren fik vi ordnet vores gadefacade på Sindshvilevej 10. Det var tiltrængt, da der var en del sætningsrevner mellem murestenene, og der trængte vand ind i muren omkring indgangspartiet (rosetten over døren). Der var også rigtig mange store revner i pudsen fra fortovet og op til 1. sal. Facaden så i det hele taget noget træt ud, men nu har vi fået en meget flot, og der er etableret kvader i den nederste del af facaden. Der er opsat nye lamper og døren vil blive malet i en grå nuance i nær fremtid, så hvis du ikke har været forbi, så kan vi kun opfordre dig til en tur op ad Sindshvilevej.

I forbindelse med renoveringen af facaden Sindshvilevej 10 vil vi rykke kælder trappen (den til venstre) længere ud i fortovet, således at det vil blive lettere, at køre en cykel ned i kælderrummet. Her lagde Frederiksberg kommune dog en del hindringer i vejen i form af meget langsom sagsbehandling. Ja der vi rykkede 5 eller 6 gang fik vi faktisk at vide at de første 3 henvendelser ikke var blevet registreret for at deres statistik ikke skulle se for dårlig ud!!! Nå men efter ca. ½ år og en del løben rundt på Rådhuset (tilladelse fra 4 kontorer) lykkedes det endeligt. Selve flytningen af trappen gik meget godt, men vi er ikke videre tilfreds med smedes del af arbejdet (skæve gelænder og meget forsinket sliske), men det fungerer meget bedre end før.

Vi har desværre haft nogle problemer med fugt indtrængning på Godthåbsvej 11, så vi var nød til at fjerne en af skorstene og forsøge med fugning af de nederste 2 rækker tagesten. Vi har desværre nogle problemer, men nu har det 3 VVS firma fundet en ny fejl, som vi blive repareret snart. Der kom også fugt ind i Godthåbsvej 13C 3, og det viste sig, at det var silikone fugerne omkring gavlisoleringen, som var blevet for gamle. De er udskiftet og der er lavet inddækning, så problemet ikke bør opstå igen.

Antennesignaler

Foreningens spurgte sidste år alle andelshavere om de ønskede at blive ved med at modtage alle TV kanalerne fra YouSee og ikke går over til individuel afregning for disse. Afstemning viste et klart flertal for at forsætte den nuværende løsning.

Opdatering af vores vedligeholdelsesplan

Vi indhentede 2 tilbud på opgaven og valgte arkitektfirmaet Triac som tilbød at lave en tilstandsvurdering for 17 500 kr. Vi har endnu ikke modtaget planen fra firmaet

Årets gang fra vicevært Lars.

- Ca. 3 gange har vi haft blikkenslager tilkaldt for at rense alvorligt stoppede afløb og 4 gange for udskiftning
- af udtjente blandingsbatterier.
- 4 gange har der været bud efter elektriker for reparation af dørtelefoner.
- Afsluttet rensning af ventilationssystem.
- Udskiftet elastisk fuge omkring gulvrister på badeværelser i samtlige lejligheder.
- Udskiftet lamper øverst i trappeopgang 11A.
- Malet efter vandskade 13C pga. manglende zinkkant ved gavl og/eller utæt elastisk fuge.
- Repareret zinkkant i gavl S10 og monteret zinkkant i gavl G13C samt udskiftet elastisk fuge ved gavl
- G13C.
- Renoveret facade S10 + monteret nye gadedørslamper.
- Malet efter fugtskade i trappeopgang S10. Desværre viste det sig, at væggen var for fugtig, så arbejdet
- må gøres om - væggen er stadig ikke tør.
- Flyttet trappen til kælder S10 ud, så det er nemmere at bugsere cykler op/ned samt opsætning af nyt rækværk ved begge trappenedgange.
- Trukket kabel til internet til taglejlighed (kablet var af uvisse årsager kun trukket til stuelejlighed)
- Forsøgt repareret utæt tag/vinduesparti i taglejlighed. Desværre uden effekt, så arbejdet med at finde utætheden fortsætter.
- Nedtage skorstenen 11 B/C.
- Malet kældervinduer S10 mod gaden samt vinduerne ved bestyrelseslokalet.
- Monteret indbrudssikring ved stuelejlighed S10.

IT

Vi valgte at indføre nye regler i forhold til vores internetforbindelse, da der var nogle problemer med uønsket trafik. Se notatet på vores hjemmeside, www.abfrederik.dk.

Det er nu muligt for Jesper, vores it'ansvarlige at kigge på den enkelte andelshavers "trafik, hvis der er mistanke om denne laver noget problematisk. Dette skulle være til gavn for os alle, så vi udnytter vores forbindelse optimalt.

Arbejdsweekender

Forårets arbejdsweekend den 16.- 17. Maj. - Der var 10 andelshavere, der deltog

- Gadedøre vaskes og klatmales
- Postkasser rengøres for klistermærker mv
- Nogle for og bagtrapper blev rengjort
- Købt og plantet sommerblomster
- Rettet fliser ved at "save" rødder væk
- Oprydning og rengøring i vores kældre
- Tørrestativer og grill eftersat
- Luget i alle vores bede.

Lørdag den 29.august med fest + 30.august 09 - 18 deltog

- Vores forening blev jo stiftet den 9.5. 1984, så derfor fejrede vi 25års fødselsdag med kaffe og lagkage om eftermiddagen, hvor administrator og fru en også var inviteret.
- Opsætning af vores festtelt og dække op til ca 45 festdeltagere
- Rengøring af div' for- og bagtrapper
- Oprydning/rengøring i bestyrelseskælder
- Opretning af fliser (rødder fjernes)
- Diverse lugning af ukrudt
- Male bagdør på Sindshvilevej 10
- Hønsenet i kloakriste ved gitterdøre
- Renset tagrender ved erhverv
- Flyttet arbejdsbord fra det ene rum til det andet i fælleskælder under Sindshvilevej 10
- Tynde ud i slyngplanter ved erhverv
- Beskære / tynde ud i planter ved S10 mod gården
- Spule havebænke
- Klippe vedbend i bed
- Klippe rosenbusk ved bestyrelseskælder
- Fjerne holderen til tørrestativ ved S10
- Rengøring lyskasser og kælderdoor ved fyrrum S10
- Vi var 44 deltagere til festen om aftenen. 32 voksne og 11 børn. Maden og fadøllet fik traditionen tro fra "London pub". Administrator, Mikael havde fundet gode vine til os ☐
- Dejligt arrangement og godt at få hilst på og snakket.

HUSK at det kun er andelshavere, der kan deltage. Meld evt. afbud i god tid, da stk'prisen er ca. 350 kr. pr andelshaver.

Retskrav fra andelshaver.

Vi har haft en sag om "for sent udbetalt købssum" fra fraflyttet andelshaver. Denne havde opgjort et krav på ca 1.300 kr. i "straf renter", som vedkommende mente foreningen skulle betale på grund af forsinkel-

se i forbindelse med udbetaling af salgssummen. Vi valgte at gå rettens vej, og fik et forlig på 50 % af beløbet.

Vi bestræber os altid på at udbetale pengene rettidigt.

”Røg” i lejligheder

- a) Der har været enkelte henvendelser om røg lugt i ikke rygerlejligheder. Det er som udgangspunkt andelshaverens eget problem.
- b) Vi har 1 andelshaver, der har haft nogle uheld med røgudvikling, så røgalarmerne er gået i gang og brandvæsenet er blevet tilkaldt. Vi har fået henvendelser fra flere bekymrede beboere i opgangen. Derfor har vi i samråd med vores advokat sendt en skriftlig advarsel til den pågældende andelshaver. Derudover er viceværten ved at sætte røgalarmer op på bagtrapperne.

I den sammenhæng skal vi også minde om, at der er ”RYGNING FORBUDT” på for- og bagtrapper.

Gårdlauget

Medlemmer af gårdlaugets bestyrelse :

- Theis Reckweg - bestyrelsesmedlem
- Anne-Mette Hansen - bestyrelsesmedlem
- Charlotte Gudbrand (fra Sindshvilevej 6)
- Maria (andelshaver)
- Gårmand: Kurt Lønstrup

Gårdlauget har gennem det seneste år arbejdet på højtryk med at færdiggøre regnskabet efter tidligere bestyrelsesformand. Vi har kæmpet med manglende posteringer, bilag, sygdom oa. Før dette er på plads kan vi ikke holde generalforsamling og medlemmerne er ikke forpligtiget til at indbetale kontingent. Lige så snart vi kommer på plads med regnskabet vil vi kunne genoptage gårdlauget på normal vis som vi plejer. Indtil da er gårdlauget nødsaget til at køre på nedsat blus.

Vinteren har været usædvanlig kold og vi har derfor haft en ekstraordinær udgift til snedrydningsfirmaet. Vi anerkender og takker JT-service som har sørget for at vi igen sikkert kunne komme igennem gården i de kolde måneder.

Vi har gennem den seneste tid oplevet at udefrakommende har skaffet sig adgang til gården ved at stå vagt og komme ind samtidig med beboerne samt dirket låsen til gården op. Dette har vi forhindret ved at forstærke låsen. Endvidere har vi opsat plader på storskraldsrummet så man ikke kan se hvad der står i det ude fra vejen. Vi har siden ikke haft nogle meldinger om ubudne gæster.

Vi takker Gårmand Kurt for sin indsats i år. Han har sørget for at gården er blevet holdt nydelig og pæn som altid. Vi har bl.a. fået beskåret træer, rettet fliser og græsset er jævnlige blevet holdt nede. Helle og Pia fra bestyrelsen fik arrangeret fastelavn for alle i gården søndag den 14. februar. Det var en skøn fest med 17 voksne og 15 børn. Der var 2 tønder, hjemmelavet fastelavnsboller, lege og masser af slik ☐

VI MANGLER STADIG flere aktive medlemmer i gårdlauget. Der er penge til at gøre noget ved gården/fællesskabet. Interesserede + forslag/ønsker kan henvende sig til Theis på tmsr@galactus.dk

SAMARBEJDSPARTNERE

Vi vil gerne takke vicevært Lars for hans vedblivende energi på at passe sit arbejde med bravour ;-)

Det samme gælder vores administrator Mikael C. Vi sætter stor pris på det gode arbejde, der bliver gjort for os og vores forening. Mikael har jo ”gefüll” med, hvad der sker i vores branche via hans daglige arbejde. TAK for det.

KONTAKT endelig bestyrelsen på mail bestyrelse@abfrederik.dk eller formand Pia på formand@abfrederik.dk.

Der var enkelte spørgsmål til beretningen og Ole fortalt lidt om renoveringen af facaderne.

Herefter blev beretningen godkendt med applaus.

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

Bestyrelsens kommentarer til regnskabet 2009

Årets resultat viser et overskud på kr. 50.675 når den budgetterede afvikling af prioritetsafdrag er fratrukket, hvilket må anses for tilfredsstillende.

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

	Regnskab	Budget	Forskel
	2009	2009	Budget / Regn- skab
Indtægter :			
Andelshavere	2.518.646	2.510.000	-8.646
Ikke medlemmer	44.064	45.000	936
Andre indtægter	4.615	0	-4.615
Renteindtægter (3 %)	12.437	28.000	15.563
Indtægter i alt	2.579.762	2.583.000	3.238
Udgifter			
Prioritetsydelse	1.008.617	1.010.000	1.383
Ejendomsskat & renovation	239.876	241.000	1.124
El & Vand	171.594	179.000	7.406
Forsikring	90.840	91.000	160
Varmeudgifter	5.000	5.000	0
Renholdelse, lønninger	111.469	145.000	33.531
Administration	100.013	108.000	7.987
Revisor	14.943	16.000	1.057
Selskabsskat	1.845	3.000	1.155
Foreningsudgifter	48.246	50.000	1.754
Gårdlaug	37.500	75.000	37.500
Ekstern rådgivning	0	15.000	15.000
Arbejdsweekend, 10 kr. m ²	9.600	22.000	12.400
Vedligeholdelse	141.544	75.000	-66.544
Planlagt vedligeholdelse	767.159	436.000	-331.159
Dækket af henlæggelser	-767.159	-436.000	331.159
Henlæggelse	548.000	548.000	0
Udgifter i alt	2.529.087	2.583.000	53.913
Årets resultat - Overskud	50.675	0	-50.675

Indtægter:

Indtægter følger budgettet, med enkelte små afvigelser. Specielt kan nævnes, at foreningen har haft en pænt mindre renteindtægt på de opsparede midler end forventet. Dette skyldes det lave renteniveau vi har haft i året. Diverse indtægter er synsgebyr og salg af nøgler.

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 :

Der var afsat kr. 15.000 til ekstern rådgivning. Det var planlagt at det beløb skulle bruges til at få udarbejdet en ny tilstandsvurdering for foreningen. Denne er også bestilt, men ikke leveret endnu. Derfor denne besparelse.

Det var flere lejligheder som ikke deltog i arbejdsweekenden, så derfor blev der både opkrævet gebyr for ingen deltagelse og der blev heller ikke udbetalt så stor en del i kompensation for deltagelse som forventet, derfor en besparelse på denne post på ca. 12.000 kr.

Foreningen deltager i det fælles gårdlaug. Det har haft nogle administrative problemer de sidste par år og foreningen er ikke blevet opkrævet noget kontingent det sidste par år. Da vi ikke kender kontingentet er der i dette år kun afsat 50 % af det forventede.

Der var afsat penge til hovedrengøring og polish af trappeopgangene. Disse penge blev ikke brugt.

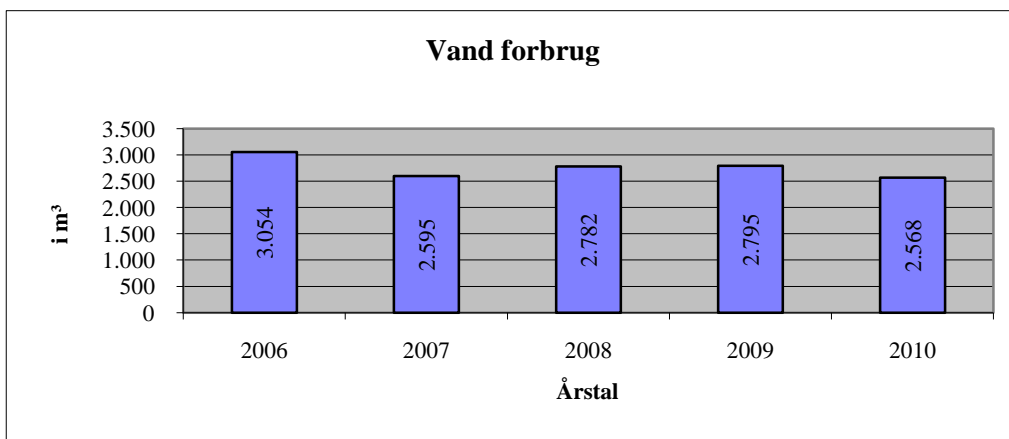
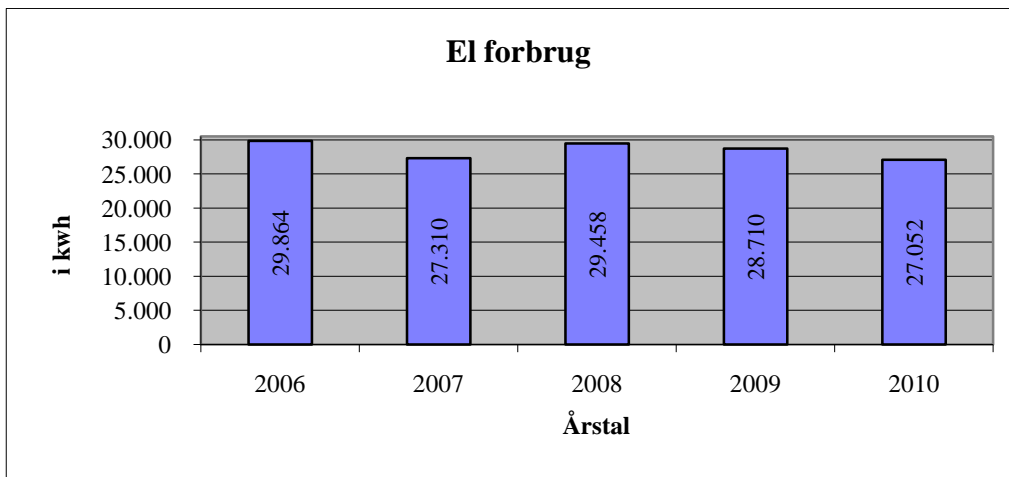
Af udgifter til vedligeholdelse er der afholdt udgifter til den løbende vedligeholdelse for i alt kr. 908.703, hvoraf kr.767.159 er dækket af tidligere henlæggelser.

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

- Renovering af facaden på Sindshvilevej 10, incl. Kældertrappe og lys
- Reparation af gavl, skorsten og tag
- Udskiftning af enkelte komfurer og køleskabe
- Nedtagning af skorsten på Godthåbsvej 11
- Foreningen fik forrige år udarbejdet en Energimærkning. Det var meningen at den skulle afskrives over 5 år over varmeregnskabet. Den er afskrevet fuldt ud her i regnskabsåret.
- På grund af den kolde vinter er der forbrug lidt ekstra varme på fællesarealerne (Trappeopgange) Det er taget over fællesudgifterne

Udgifterne til el & vand følger budgettet. 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 og som I kan se, så er foreningens forbrug ret stabilt.



I det store hele ser foreningens regnskab tilfredsstillende ud.

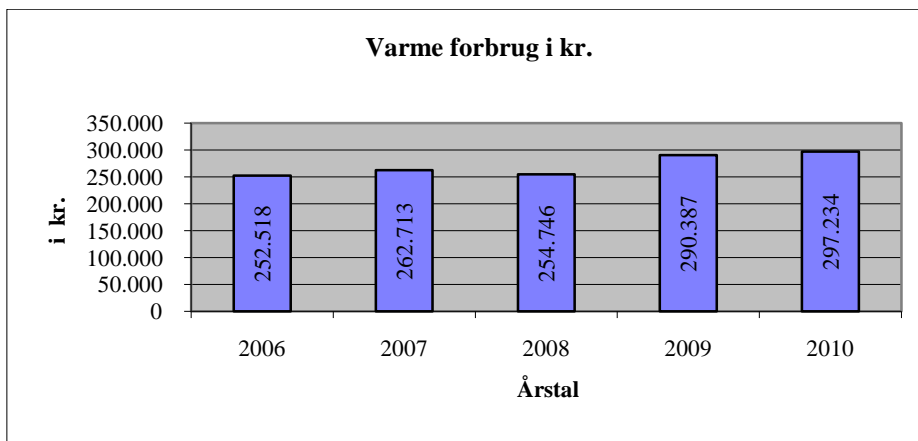
Hvis nogen har supplerende spørgsmål til regnskabet, er de velkommen til at kontakte Mikael Christensen eller bestyrelsen for uddybende svar eller vente med dem til generalforsamlingen. Det kan måske være en hjælp at kontakte os før generalforsamlingen, så vi kan undersøge det til bunds, hvis det er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

Regnskabet er vedhæftet som bilag til denne indkaldelse

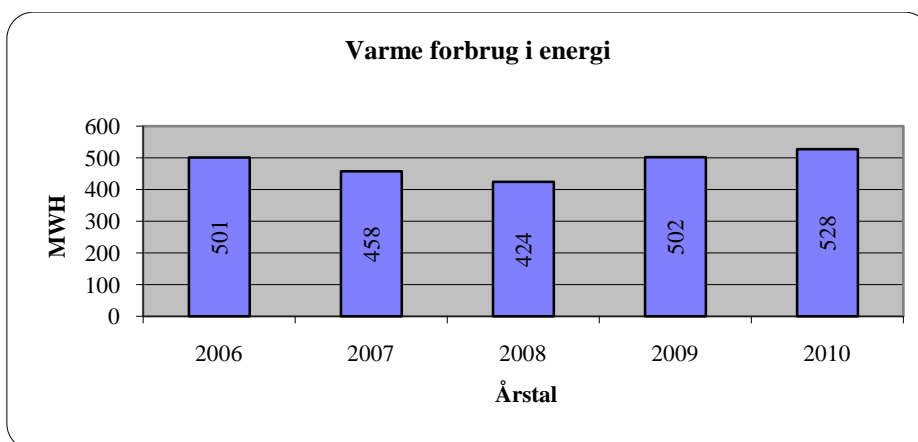
a) Specielt vedrørende varmeregnskab

Til orientering kan det oplyses, at foreningen varmeregnskab, hvor vi lige i disse dage har modtaget en årsopgørelse på forbruget 2009/10 viser, at varmeforbruget udviser et lidt større forbrug i forbruget i forhold til tidligere år. Varmeregnskabsåret har også været ca. 5 % koldere end sidste, så det er vel naturligt at forbruget har været større. Priserne har været uændret i forhold til sidste år.

Der vil ske afregning af varmeregnskab i forbindelse med opkrævning af huslejen i maj. Nedenstående vises en oversigt over varmeforbruget i kr. de sidste 5 år.



Neden stående viser en graf over udviklingen i varmeforbruget de sidste 5 år. Opmærksomheden henledes på, at energiforbruget er steget fra år 2008 til 2009. men det har også været et koldere i år. År 2008 blev skønsmæssigt ansat af forsyningen.



Måned	Normalår	2005/06	2006/07	2007/08	2008/09	2009/10
Marts	529	567	625	413	498	497
April	349	331	409	247	335	229
Maj	158	177	129	100	100	100
Juni	100	100	100	100	100	100
Juli	100	100	100	100	100	100
August	100	100	100	100	100	100
September	126	154	100	100	124	107
Oktober	303	225	154	331	294	366
November	453	413	367	433	415	380
December	569	541	402	494	521	566
Januar	585	643	468	494	588	703
Februar	534	559	512	444	547	611
Graddage i alt	3.906	3.910	3.466	3.356	3.722	3.859

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.

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 4 år siden, hvor bestyrelsen fik udarbejdet en valuarvurdering af Nybolig Erhverv, hvilket gav en stigning i andelsværdien.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at man fastholder den offentlige vurdering, som grundlag for andelsværdien, da denne vil give den største andelsværdi.

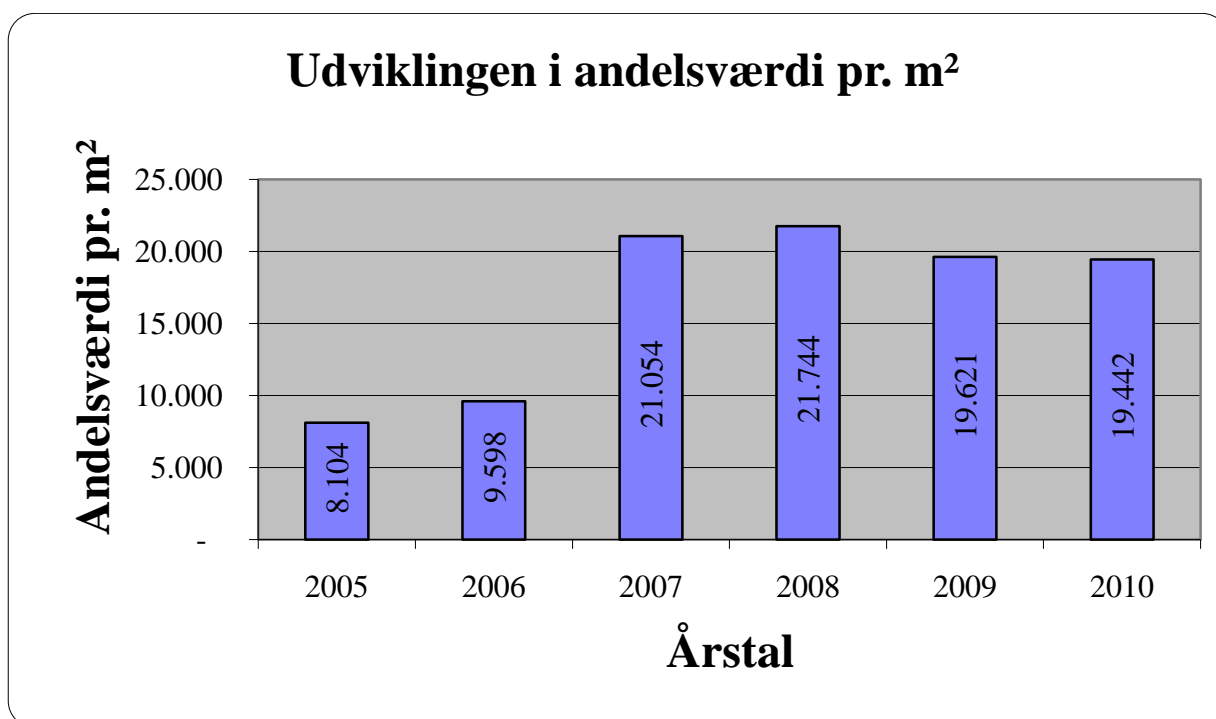
Man skal selvfølgelig huske, at fordi andelsværdien er høj, er det jo ikke en garanti for at andelen kan sælges til dette beløb. Prisen afgøres ene og alene af hvad andre vil betale.

Dette giver en andelskrone på 56,33, efter der er foretaget en værdiregulering på kr. 0, da beregningen af andelskronen er afhængige 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 56,33.

Beregning af andelsværdi, ved andelskrone **56,33** (Indskuddet x 56,33)

$1 \text{ m}^2 = \text{kr. } 345,14 * 56,33 = \text{kr. } 19.441,74 \text{ pr. m}^2$, hvilket er et fald på kr. 179,49 pr. m² i forhold til sidste års regnskab.



Mikael gennemgik kort regnskabet.

Regnskabet, med fastsættelse af andelskrone 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 2010 er vedhæftet denne indkaldelse som bilag.

Budgettet indeholder **ingen** stigning i boligafgiften, så den fremtidige boligafgift forbliver uændret på kr. 710,- 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 konsekvenserne i huslejen af denne stigning findes senere i denne indkaldelse.

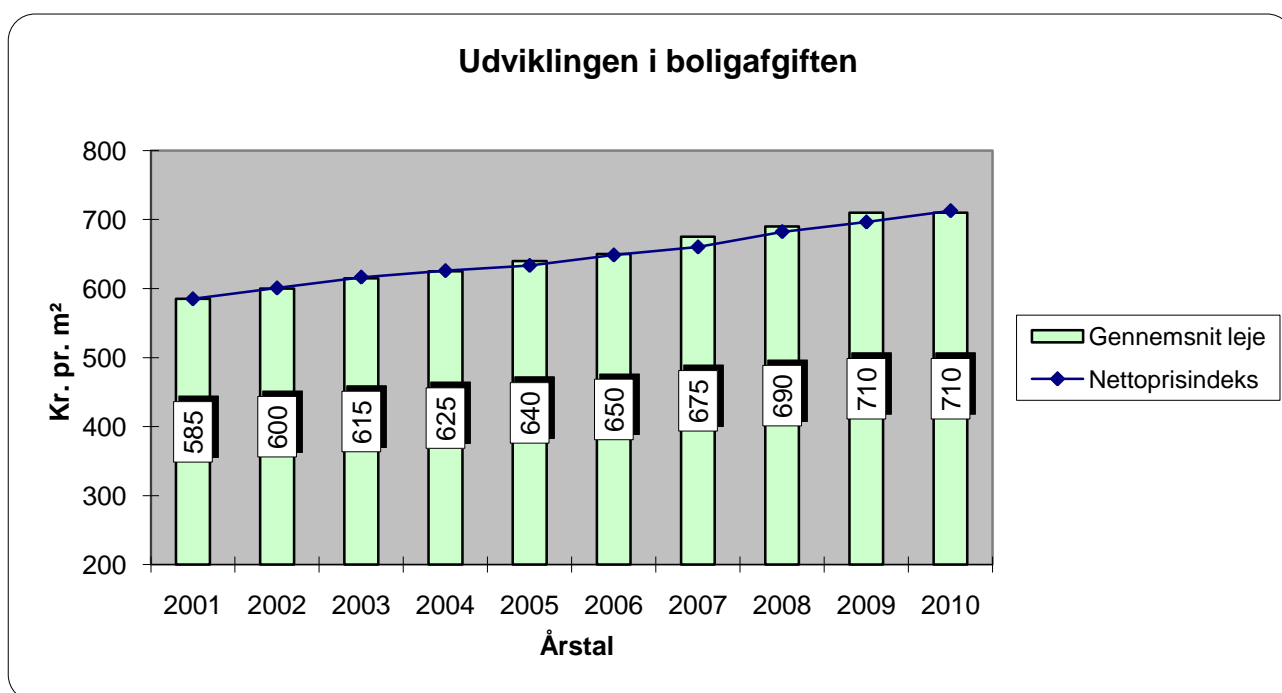
- Stigning i prioritetsydelse kr. 9.000

- Ejendomsskatterne stiger med kr. 9.000. Hvis der ikke havde været skatteloft, skulle ejendomsskatten steget med kr. 256.000. Renovationsudgiften forventes at falde en lille smule.
- Foreningens ejendomsforsikring er steget meget, hvilket hænger sammen med en generel stigning på forsikringer her i 2009 og 2010.
- Renholdelsen fastholdes på det samme beløb, så der er afsat penge til både hovedrengøring og polish af trappeopgangene.

Hvilke vedligeholdelsesarbejder kan forventes udført, vides ikke rigtigt i denne skrivende stund, da foreningen jo venter på et udkast fra arkitektfirmaet Triac, på hvilke arbejder de syntes skal udføres.

Henlæggelserne er steget med kr. 5.000, da udgifterne til vedligeholdelse af ejendommene er svagt stigende. Det er jo ved at være flere år siden ejendommen blev Byfornyret og ejendommen begynder derfor at have en stigning i vedligeholdelsesomkostningerne.

Derudover er der afsat kr. 16.000 til rådgivning mm. Foreningen regner med i år 2010 af få udarbejdet en ny vedligeholdelsesplan af en ekstern tekniker.



a) Budgettet i hovedtal

	Regnskab 2009	Budget 2009	Budget 2010	Forskel Budget 2010 Regnskab 2009
Indtægter :				
Andelshavere	2.518.646	2.510.000	2.547.000	28.354
Ikke opkrævet stigning i 4 md.	0	0	0	0
Ikke medlemmer	44.064	45.000	45.000	936
Andre indtægter	4.615	0	0	-4.615
Renteindtægter (3 %)	12.437	28.000	5.000	-7.437
Indtægter i alt	2.579.762	2.583.000	2.597.000	17.238
Udgifter				
Prioritetsydelse	1.008.617	1.010.000	1.019.000	10.383
Ejendomsskat & renovation	239.876	241.000	246.000	6.124
El & Vand	171.594	179.000	170.000	-1.594
Forsikring	90.840	91.000	103.000	12.160
Varmeudgifter	5.000	5.000	5.000	0
Renholdelse, lønninger	111.469	145.000	145.000	33.531
Administration	100.013	108.000	105.000	4.987
Revisor	14.943	16.000	16.000	1.057
Selskabsskat	1.845	3.000	2.000	155
Foreningsudgifter	48.246	50.000	52.000	3.754
Gårdlaug	37.500	75.000	75.000	37.500
Ekstern rådgivning	0	15.000	16.000	16.000
Arbejdsweekend, 10 kr. m ²	9.600	22.000	15.000	5.400
Vedligeholdelse	141.544	75.000	75.000	-66.544
Planlagt vedligeholdelse	767.159	436.000	436.000	-331.159
Dækket af henlæggelser	-767.159	-436.000	-436.000	331.159
Henlæggelse	548.000	548.000	553.000	5.000
Udgifter i alt	2.529.087	2.583.000	2.597.000	67.913
Årets resultat - Overskud	50.675	0	0	-50.675
Pr. m² :				
	m² i alt	Kr. pr. m²		
Erhverv	48	918	938	20
Andelshavere	3.588	710	710	0

b) Likviditetsoversigt

Foreningen har et likviditetsoverskud på kr. 426.527, som det fremgår af nedenstående likviditetsoversigt.

Likviditetsoversigt - A/B Frederik ultimo 2009		
Disponible beløb:		
Girobank	37.740	
Danske Bank	1.132.803	
Kassebeholdning	3.046	
Tilgodehavende boligafgifter / forudbetalt	5.200	
Antenneregnskab	1.916	
Depositum / Udlæg Gårdlavet	0	1.180.705
Diverse gældsposter:		
Diverse kreditorer	164.803	
Forudbetalt leje og deposita	14.100	
Mellemregning fraflytter	33.158	
Varmeregnskab	51.316	
Internetregnskab	61.645	
Henlæggelser	367.736	
Skyldig moms	61.420	754.178
Likviditetsoverskud		426.527

c) Den foreslåede andelsværdi og boligafgift giver følgende værdier

Andelsindskud pr. m ²		345,14			
Andelskrone, forslag til generalforsamlingen		56,33			
Andelskrone pr. m ²		19.441,74			
Nuværende boligafgift pr. m ²		710,00			
Forslag til boligafgift pr. m ²		710,00			
Lejemål	Nuværende boligafgift	Forslag boligafgift	Stigning boligafgift	Andelsindskud	Andelsværdi
Godthåbsvej 11 A, 1. tv.	2.901	2.901	-	14.841	835.995
Godthåbsvej 11 A, 1. th.	2.724	2.724	-	13.806	777.669
Godthåbsvej 11 A, 2. tv.	2.901	2.901	-	14.841	835.995
Godthåbsvej 11 A, 2. th.	2.724	2.724	-	13.806	777.669
Godthåbsvej 11 A, 3. tv.	2.901	2.901	-	14.841	835.995
Godthåbsvej 11 A, 3. th.	2.724	2.724	-	13.806	777.669
Godthåbsvej 11 B, 1. tv.	2.724	2.724	-	13.806	777.669
Godthåbsvej 11 B, 1. th.	2.724	2.724	-	13.806	777.669
Godthåbsvej 11 B, 2. tv.	2.724	2.724	-	13.806	777.669
Godthåbsvej 11 B, 2. th.	2.724	2.724	-	13.806	777.669
Godthåbsvej 11 B, 3. tv.	2.724	2.724	-	13.806	777.669
Godthåbsvej 11 B, 3. th.	2.724	2.724	-	13.806	777.669
Godthåbsvej 11 C, 1. tv.	2.724	2.724	-	13.806	777.669
Godthåbsvej 11 C, 1. th.	2.842	2.842	-	14.496	816.553
Godthåbsvej 11 C, 2. tv.	2.724	2.724	-	13.806	777.669
Godthåbsvej 11 C, 2. th.	2.842	2.842	-	14.496	816.553
Godthåbsvej 11 C, 3. tv.	2.724	2.724	-	13.806	777.669
Godthåbsvej 11 C, 3. th.	2.842	2.842	-	14.496	816.553
Godthåbsvej 11 B, 4.	6.808	6.808	-	39.691	2.235.800
Godthåbsvej 11 C, 4. sal	3.434	3.434	-	20.018	1.127.621
Godthåbsvej 11 A, st. tv.	2.428	2.428	-	12.080	680.461
Godthåbsvej 11 B, kld.	13.498	13.498	-	76.621	4.316.065
Godthåbsvej 11 B, st. th.	8.821	8.821	-	49.355	2.780.168
Godthåbsvej 11 C, st. tv.	2.724	2.724	-	13.806	777.669
Godthåbsvej 11 C, st. th.	2.842	2.842	-	14.496	816.553
Godthåbsvej 13 A, 1. sal	4.855	4.855	-	28.301	1.594.222
Godthåbsvej 13 A, 2. sal	4.855	4.855	-	28.301	1.594.222
Godthåbsvej 13 A, 3. sal	4.855	4.855	-	28.301	1.594.222
Godthåbsvej 13 A, 4. sal	3.612	3.612	-	21.054	1.185.946
Godthåbsvej 13 B, stuen	7.578	7.578	-	44.178	2.488.542

Andelsindskud pr. m ²		345,14			
Andelskrone, forslag til generalforsamlingen		56,33			
Andelskrone pr. m ²		19.441,74			
Nuværende boligafgift pr. m ²		710,00			
Forslag til boligafgift pr. m ²		710,00			
Lejemål	Nuværende boligafgift	Forslag boligafgift	Stigning boligafgift	Andelsindskud	Andelsværdi
Godthåbsvej 13 B, 1. sal	5.210	5.210	-	30.372	1.710.873
Godthåbsvej 13 B, 2. sal	5.210	5.210	-	30.372	1.710.873
Godthåbsvej 13 B, 3. sal	5.210	5.210	-	30.372	1.710.873
Godthåbsvej 13 B, 4. sal	4.263	4.263	-	24.850	1.399.805
Godthåbsvej 13 C, stuen	5.269	5.269	-	28.647	1.613.664
Godthåbsvej 13 C, 1. sal	5.269	5.269	-	28.647	1.613.664
Godthåbsvej 13 C, 2. sal	5.269	5.269	-	28.647	1.613.664
Godthåbsvej 13 C, 3. sal	5.269	5.269	-	28.647	1.613.664
Godthåbsvej 13 C, 4. sal	4.322	4.322	-	25.195	1.419.247
Sindshvilevej 10, st. tv.	5.092	5.092	-	29.682	1.671.989
Sindshvilevej 10, st. th.	5.092	5.092	-	29.682	1.671.989
Sindshvilevej 10, 1. tv.	5.092	5.092	-	29.682	1.671.989
Sindshvilevej 10, 1. th.	5.092	5.092	-	29.682	1.671.989
Sindshvilevej 10, 2. tv.	5.092	5.092	-	29.682	1.671.989
Sindshvilevej 10, 2. th.	5.092	5.092	-	29.682	1.671.989
Sindshvilevej 10, 3. tv.	5.092	5.092	-	29.682	1.671.989
Sindshvilevej 10, 3. th.	5.092	5.092	-	29.682	1.671.989
Sindshvilevej 10, 4. tv.	5.092	5.092	-	29.682	1.671.989
Sindshvilevej 10, 4. th.	5.092	5.092	-	29.682	1.671.989
Godth. 13 A, st. tv. - Lejer	3.800	3.800		-	-
I alt	216.238	216.238	-	1.182.450	66.607.380

Der var enkelte kommentarer til budgettet :

- Godt at bestyrelsen har valgt at holde udgifter i ro, så det ikke indeholder nogen stigning
- Mikael og bestyrelsen beklagede at firmaet man havde hyret til at udarbejde en tilstandsvurdering / vedligeholdelsesplan ikke var blevet færdige med deres arbejde selv om de havde lovet at det ville være færdig før generalforsamlingen. Når den endelige tilstandsvurdering modtages vil den blive lagt på foreningens hjemmeside.

Derefter satte dirigenten budgettet til afstemning.

Budgettet, med fastsættelse af boligafgift og likviditetsbudget blev herefter godkendt med ap-

plaus.

5) Forslag

a) Forslag til ændring af foreningens husorden

Under punkt L tilføjes.

Lyde – der må ikke laves bore / banke lyde eller bruges vaskemaskine i tiden 22 00 til 7 00.

Forslaget er stillet af Uffe Munch-Hansen, Godthåbsvej 11 A, 3. tv.

Det var desværre ikke muligt for Uffe Munch-Hansen selv at deltage i generalforsamlingen, for at uddybe sit forslag. Derfor gik generalforsamlingen direkte over til en debat om forslaget og følgende synspunkter blev fremført :

- **Er det nødvendig at lave restriktioner i husordenen**
- **Man skulle tro det var helt normalt at man ikke støjede om aftenen**
- **Hvis nogen larmer gentagne gange så er der mulighed for at ophøre medlemskabet i foreningen hvis ordensreglementet ikke overholdes**
- **Der må selvfølgelig være plads til ”en smutter”**

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning og forslaget blev vedtaget med følgende stemmer :

For :	9
I mod :	2
Blanke :	1

Foreningens nye husorden er vedhæftet som bilag til dette referat.

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 de sidste mange år haft revisionsfirmaet Alsø og Breinholt som revisor, hvor foreningens kontakt person har været Per Top. Men sidste regnskabsår valgte generalforsamlingen revisionsfirmaet Ro's Revision, Statsautoriseret revisionselskab, v/ Per Top.

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

Bestyrelsens forslag til revisor blev vedtaget med applaus.

7) Valg til bestyrelsen

a) Valg af Formand

Forman Pia Frimann er på valg og er villig til genvalg

Pia Frimann blev genvalgt som formand med applaus

b) Valg af bestyrelsesmedlemmer

Der skal vælges 1 bestyrelsesmedlem:

Anne Mette Hansen er på valg – Ønskede ikke genvalg

Helle Hyldgaard ønskede at stille op til bestyrelsesmedlem og blev valgt med applaus

c) Valg af suppleanter

Der skal vælges 2 suppleanter

Helle Hyldgaard er på valg – Villig til genvalg

Klaus Fynsk er på valg – Villig til genvalg

Der var ingen andre som ønske at stille op som suppleant, hvorefter Klaus Fynsk blev genvalgt med applaus

d) Herefter ser bestyrelsen således ud

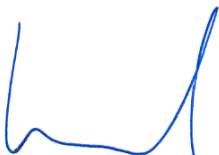
Navn	Valgt til
Formand Pia Frimann	2012
Ole Krogh Bertelsen	2011
Hans Jørgen Knudsen	2011
Theis Myung Suk Reckweg	2011
Helle Hyldgaard	2012
Klaus Fynsk	Suppleant 2010

8) Eventuelt.

Der blev snakket lidt om foreningens internet og Jesper bad foreningens medlemmer skrive til ham hvis der var problemer med nettet. Hans mail adresse står på foreningens hjemmeside. Der havde lige været lidt problemer med nettet, på grund af fejltilslutning. Det var der rette op på nu.

Da forsamlingen ikke havde noget yderligere til eventuelt, takkede dirigenten forsamlingen for god ro og orden og erklærede generalforsamlingen for afsluttet, klokken var ca. 20,15.

Frederiksberg, den 1. maj 2010



Mikael Christensen
Dirigent & Referent



Pia Frimann
Formand

9) Bilag – Husorden

A:

Andelsbeviset skal opbevares omhyggeligt, således at du kan aflevere det, når du engang flytter.

Affald skal altid anbringes i en affaldscontainer. Der er containere til hhv. almindeligt husholdningsaffald, aviser og pap.

Arbejdsweekend vil der blive forsøgt afholdt en gang om året. Evt. i forbindelse med et festligt arrangement.

B:

Baggården er fælles for hele karre`en. Driften af gården varetages af gårdlauget. Se gårdlaugets vedtægter for mere information.

Bagdørene skal altid være låste, fordi der gennem tiderne har været en del indbrud.

Bad; se i vedligeholdelsesstandard for boliglejemaal og i brugsvejledningen hvordan du bedst bruger dit badeværelse.

Barnevogne kan stilles i specielt skur hertil i gård anlægget.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsen består af en formand, fire "menige" medlemmer og to suppleanter.

Bestyrelsesmøder holdes ca. en gang om måneden. Hvis du har forslag eller andet til bestyrelsesmødet, så kan du lægge besked i foreningens brevkasse.

Bagtrapper rengøres en gang om måneden. Der må IKKE henstilles genstande på bagtrapperne, og da slet ikke affald. Bær det nu ned til affaldscontaineren.

Beboerbladet hedder Lille Frække Frederik. Hvis du har stof eller lyst til at hjælpe med at udgive LFF, så henvend dig til formanden. LFF udkommer efter behov og lyst!

Brænde til din brændeovn, hvis du har en sådan, må gerne opbevares i dit kælderrum. Dog skal det være tørt og må IKKE ligge op ad murværk eller andre bygningsdele, hvor der kan opstå SVAMP. Bestyrelsen vil skride hårdt ind overfor evt. syndere. Er du i tvivl så kontakt viceværten.

C:

Cykler skal parkeres i cykelstativer eller i cykelskure.

E:

El; hvordan du skal passe dine elektriske installationer er beskrevet i vedligeholdelsesstandarden.

F:

Fester: Hvis du privat vil holde fest, så tænk på de andre i ejendommen. Giv evt. naboer m.fl. besked inden du holder fest, så de kan nå at flygte!

Fremleje: Se vedtægter for AB Frederik. Husk at du skal have tilladelse af bestyrelsen, inden du fremlejer din lejlighed.

Fælles-eje: Foreningen har købt enkelte ting som kan benyttes af alle: stiger, højtryksspuler og lidt værktøj. Hvis du vil låne det, kan du henvende dig til viceværten.

G:

Glasudestuerne på Godthåbsvej 11 A-C og 13 C er etableret som et passiv solvarmeanlæg.

Glasudestuerne er derfor af enkeltlagsglas, således at solvarmen kan opvarme murene.

Varmen vil fra murene trænge ind i boligen og give et tilskud til opvarmningen af boligen.

Det er derfor ikke hensigten med glasudestuerne, at de skal benyttes som opholdsrum hele året rundt, men kun i den varmere halvdel af året.

Hvordan du passer din udestue kan du se i vedligeholdelsesstandarden.

H:

Husdyr: Det er tilladt at holde mindre husdyr - dog ikke hunde.

Hovedtrappen vaskes hver 14 dag. Husk at der ikke må henstilles diverse genstande på trapperne. Det skal være til at komme omkring, også ved postkasserne.

K:

Kælderrum er mærket med opgangsnummer og etage, så du let kan finde dit rum. Ved fraflytning skal Du/I selv sørge for at rydde kælderrummet. Evt. forglemmelse honoreres med et fradrag i salgssummen til dækning af omkostninger i forbindelse med tømning. Du/I vil selvfølgelig først blive gjort opmærksom på den lille forglemmelse.

Køkken: se i vedligeholdelsesstandarden og i brugsvejledningen hvordan du bedst bruger dit køkken.

L:

Loftrum findes der ikke i foreningen. Alle vores lofter er blevet udnyttet til beboelse.

Lyde – der må ikke laves bore / banke lyder eller bruges vaskemaskine i tiden 22 00 til 7 00.

M:

Musik: vis hensyn.

N:

Naboer er mest medgørlige, når de bliver behandlet godt.

Nøgler: se i vedligeholdelsesstandarden hvor mange nøgler du bør have.

O:

Ombygninger og større vedligeholdelses-opgaver besluttet på generalforsamlingerne.

Ombygninger i din egen lejlighed skal du i mange tilfælde have byggetilladelse til. En sådan får du hos kommunen. Desuden vil det være en god ide, at spørge viceværten eller bestyrelsen til råds, så du er sikker på, at det du bygger, kan sælges videre til en ny andelshaver.

P:

Post til bestyrelsen kan lægges i foreningens postkasse.

Portene til gården skal være aflåste døgnet rundt.

Papcontaineren er kun til pap og INTET ANDET. Er primært opstillet, således at vores erhverv kan komme af med Deres pap, men du må selvfølgelig også benytte den.

S:

Salg af andel: Når du ønsker at flytte, skal du udfylde et skema, som du finder på foreningens hjemmeside www.abfrederik.dk I vedtægterne kan du læse om den øvrige fremgangsmåde.

Snerydning foretages af viceværten.

T:

Trapper: husk at holde trapperne fri.

V:

Vedtægterne er foreningens "færdselsregler" for, hvordan vi på det mere formelle plan skal omgå hinanden vedr. bl.a.. køb/salg, fremleje, valg til bestyrelsen, foreningens formål, generalforsamling osv.

Viceværten har til opgave at holde orden og hjælpe os andre, når vi har praktiske problemer.

Vedligeholdelse af din lejlighed påhviler primært dig selv. Men nogle ting tager foreningen sig dog af, se vedligeholdelsesstandarden for mere information.

Vedligeholdelse af fælles arealer og bygningsdele (udvendige) påhviler foreningen.

Vand er der som bekendt ikke uanede mængder af og det er heller ikke gratis, så spar på det. Hvis dit toilet løber eller vandhanerne drypper, så kontakt viceværten hurtigst muligt. Disse ting skal hun/han ordne.

Varmtvandsforbruget betales over varmeregnskabet, så for din egen skyld spar på det.

Varme betales a conto hver måned og regnskabet gøres op hvert år i forbindelse med varmeregnskabsåret, som pt. t. er fra 1.marts til 28. februar.

Ventilationen i badeværelserne er koblet på en fælles udsugning placeret på 4 sal. Udsugningsrosetten er indstillet til en passende udluftning, således at der ikke kommer fugtskader i badeværelserne.

Ventilationer har to styrker. Morgen og aften kører den på den kraftige. Er der problemer så kontakt viceværten.

Vinduer må du selv få repareret, hvis uheldet er ude, og du smadrer et. Foreningen har ingen glasforsikring.

Således vedtaget på generalforsamlingen den 28. april 2010.