

**Referat af ordinær generalforsamling i A/B Frederik
Tirsdag den 28. april 2009, klokken 19.30**

**Der afholdtes 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

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>	8
	a) Specielt vedrørende varmeregnskab	10
	b) Andelskrone	11
4)	<u>Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.</u>	13
	a) Budgettet i hovedtal	15
	b) Likviditetsoversigt	16
	c) Den foreslåede andelsværdi og boligafgift giver følgende værdier	17
5)	<u>Forslag – 2 forslag til Ændring af Husordenens Punkt H</u>	19
6)	<u>Valg af administrator og revisor</u>	20
	a) Valg af administrator	20
	b) Valg af revisor	20
7)	<u>Valg til bestyrelsen</u>	21
	a) Valg af Formand	21
	b) Valg af bestyrelsesmedlemmer	21
	c) Valg af suppleanter	21
	d) Herefter ser bestyrelsen således ud	22
8)	<u>Eventuelt.</u>	22
	<u>Bilag – Billede af gården i 1990</u>	23
	<u>Bilag – Oversigtstegning over gården</u>	24

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 17 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

Nye andelshavere

Ejendomsmarkedet har jo ændret sig fra sommeren 2008, så der har ikke været så mange salg.

Vi vil gerne byde velkommen til;

- | | |
|-----------------------------------|---------------------------|
| ▪ POLOG Ejendomme ApS | Godthåbsvej 11 B, st. th |
| ▪ Leonardo Snelleman | Godthåbsvej 13 B, 2. sal |
| ▪ Rene Vilar | Godthåbsvej 13 C, 2. sal |
| ▪ Maria Vibe Norup og Klaus Fynsk | Sindshvilevej 10, 1. th.. |
| ▪ Vivi Vestergaard | Sindshvilevej 10, 2. tv.. |

For at hjælpe salgsprocessen har vi indført et såkaldt ”førsyn”. Det vil sige at Lars Petersen (vicevært) og Ole Bertelsen gennemgår andelen allerede når en andelshaver går i salgstanker. Herved opnår andelshaveren med stor sandsynlighed kendskab til de krav om udbedring som vil blive stillet ved overdragelsen af andelen. Denne viden kan der så tages højde for i en evt. prisforhandling, og vil så ikke skabe diskussion efterfølgende. Hvorfor vi skriver ”med stor sandsynlighed” skyldes at andelen jo ikke er tømt ved ”førsyn”, som den vil være ved overdragelsen, så vi kan ikke udelukke, at der dukker noget op ved selve synet.

Vores erfaring med ”førsyn”, som vi har lavet 5 styk af, er at der virker rigtig godt, og at alle har været glade for det. Så en stor opfordring til alle som vil sælge: husk at kontakte Ole Bertelsen for ”førsyn”.

Bestyrelsen

Vi har sagt farvel til 1 medlemmer i 2008, Dorte Dalby. Vi takker for godt samarbejde og en god indsats.

Suppleant Hans-Jørgen Knudsen er indtrådt i bestyrelsen i hendes sted.

Energimærkning

Vi har fået udført den lovpligtige energimærkning af Henrik Larsen Rådgivende Ingeniørfirma F.R.I. A/S. I flg. deres 10 sideres rapport er vores ejendomme i fin stand.

Der var en liste med gode forslag for energiinvesteringer, hvor vi både kunne spare penge og hjælpe på miljøet. Desværre var det mest oplagte forslag med udskiftning af 2 stk. cirkulationspumper og tilbagebetaling på 1 år????????? ikke så godt da vi fik indhentet konkret tilbud, så det er ikke udført, men vi kigger stadigvæk på det. Derimod har vi fået udskiftet vores ventilatorer sidst på året 2008. Udgiften kommer først på regnskabet for 2009, men her skulle vi kunne spare ca. 20.000,-kr på vores el-regning. Da vores ventilatorer desuden var ved at være udtjent var det en god ide. Vi forsætter med at undersøge de andre 6 konkrete forslag som rapporten desuden indeholdt.

Vedligeholdelse af ejendommen

Udover udskiftning af ventilatorer og rensning af vores ventilationssystem har vi fået poleret linoleum på vores trapper. Ejendommens varmemålere som bruges i forbindelse med fordeling af varme med ejendommen Godthåbsvej 5, er blevet udskiftet, da de var blevet for gamle og upræcise.

Desuden er der lavet;

- Reparation/vedligeholdelse af dørtelefoner, låse & døre, radiatorer, sprunget varmtvandsrør, mm.
- Repareret gesimsbånd Sindshvilevej 10 mod havesiden samt udskiftet betonfuge ved 2 trappestene til bagtrapper Godthåbsvej 13.
- Istandsæt og malet butiksvinduer ved Niels A.
- Repareret zinkkant ved tag/gavl Sindshvilevej 4 sal tv. samt skiftet nogle løse skiffersten på taget S10.
- Skiftet gulve i 2 værelser Godthåbsvej 13B 2. Sal + Sindshvilevej 10 1.tv.

Vicevært

Lars har afholdt 1 års gennemgang af vores facadeprojekt på Godthåbsvej 11 og 13. Her var der et par småting, der skulle udbedres. Det gode var, at vi sammen med ingeniøren fra Teytaud kunne konstantere, at det udførte arbejde ser ud til at holde og er udført godt.

Det er vores helt klare fornemmelse, at alle er meget tilfredse med vores vicevært. Da han altid beredvilligt stiller op og hjælper os med de problemer der måtte være med vores fælles installationer såsom wc, bad, radiatorer, udestuer, vandhaner og meget mere. Lars er også en stor hjælp for bestyrelsen, da han aktivt melder tilbage om problemer og kommer med forslag til forbedringer. Vi sætter stor pris på hans mange opslag. Så endnu engang EN STOR TAK til ham for den store indsats han yder. Vi regner med et fortsat godt samarbejde i 2009.

Gårdlauget

I juni 2008 fratrådte Dorte gårdlauget, så nu er Anne Mette og Theis repræsentanter for os. Formanden for gårdlaug Henrik; Sindshvilevej 6 er fraflyttet så der er desværre problemer med at få afsluttet regnskabet og overleveret det til efterfølgerne
I August 2008 tiltrådte Theis fra bestyrelsen så som formand. Gårdlauget ansatte Revision som administrator i stedet for den afgangede formand, som også administrerede gårdlauget i hans formands-tid.
Rottebekæmpelse er i gang; der er opsat 3 giftfælder og der bliver skiftet rottegift én gang hver 14. dag. Kommunen sørger for dette. Rotterne forsvinder ikke med det samme, da der kan gå noget tid, før de tør gå ind i giftfælderne. Man er stadig velkommen til at melde til viceværten, hvis man observerer ”de små pelsdyr”.

**Vi opfordrer vores andelshavere til at melde sig til gårdlauget og gøre en aktiv indsats for vores fælles gård. Der er penge på kistebunden til at gøre noget godt for gården;-)
Interesserede kan kontakte formanden, Theis på tmsr@galactus.dk.**

Plantegninger

Da der har været flere forespørgelser på plantegninger af vores lejligheder besluttede bestyrelsen at få lavet dem.
De ligger på vores hjemmeside www.abfrederik.dk under Boligandel eller på www.plan.abfrederik.dk

Internet

Morten fra bestyrelsen var ikke aktiv som it-mand fra 1.8., så vi bad Jesper, alm' andelshaver overtage. Aflønningen er fritagelse fra arbejdsweekenden.
Der er ikke sket de store ændringer i 2008. Der er blevet kigget på hvor meget af vores båndbredde, vi bruger. Det er ikke meget, så vi har valgt ikke at opgradere den.
Der har været nogle problemer med uønsket trafik, som har begrænset brugen af internettet for nogle, så der er lagt op til en tilføjelse til A/B Frederiks regelsæt vedrørende monitoring (overvågning).

Låneomlægning

Foreningen er finansieret med indeksslån, hvilket betyder, at restgælden og dermed ydelsen hvert år reguleres med inflationen. Traditionelle realkreditlån har i modsætning hertil typisk en fast ydelse i lånets løbetid.

Foreningen blev i årets løb kontaktet af Nykredit, der kunne tilbyde en løsning, hvor lånet via forskellige tiltag kunne omformes til et traditionelt realkreditlån med fast rente og med en aftalt afviklingsprofil.

Fordelene for foreningen ved omlægning vil være, at inflationsrisikoen fjernes, og fleksibiliteten øges i kraft af, at afviklingsprofilen løbende kan ændres og endog være afdragsfri i en periode.

For at sikre, at det modtagne tilbud var konkurrencedygtigt, blev et tilbud tillige indhentet fra Realkredit Danmark. Dette tilbud indeholdt samme fordele, men strukturen var forskellig for Nykredits. Der er tale om komplicerede produkter, og bestyrelsen lod en uafhængig rådgiver analysere fordele og ulemper. Konklusionen blev, at begge løsninger var temmelig dyre, og at der skulle en høj inflation til i en længere periode, for at en omlægning ville være interessant. Da foreningen samtidig har en tilfredsstillende likviditetssituation og dermed ikke har behov for at kunne gøre lånet afdragsfrit, blev det besluttet ikke at tage imod tilbuddet.

Arbejdsweekender

Forårets arbejdsweekend 24.-25. maj 2008

- En del opgange blev gjort rent
- Trærødder ordnet og fliser oprettet.
- Plantet sommerblomster
- Malet vindueskasser bagtrapper Godthåbsvej og grå parti omkring nogle bagdøre. Malet gesimsbånd Sindshvilevej mod gård.
- Manilamærket cykler. Beskåret planter ved cykelskure.
- Renset ukrudt ved og i petanguebane.

11 deltog.

Arbejdsdage lørdag + søndag den 30+ 31. august 2008

- Opsat lamper i kælderen under 13 A.
- Fjernet rødder og rettet fliser op.
- Fjernet skvalderkål i bede og ukrudt i en del af fliserne.
- Rettet tørrestativ op.
- Malet lyskasser bagtrapper 11 A, B og C.
- Opsat børneskraldespand.
- Haveborde højtryksspulet.
- Oprydning i kældre.
- Beskære roser.
- Rengjort hoveddøre.
- Festtelt sættes op/tages ned

13 deltog.

Vi havde en vellykket fest lørdag aften med 23 andelshavere til 3 retters menu fra London Pub traditionen tro. Drikkelse havde administrator indkøbt med stor omhu og økonomisk sans. Det er jo en velkommen mulighed for at få snakket med andre andelshavere og hilst på folk. Tak for en hyggelig og god aften. Håber vi bliver endnu flere næste år :-)

PBS

Bestyrelsen vedtog, at foreningen overgik til opkrævning af husleje igennem PBS, i stedet for som tidligere ved indbetalingskort eller overførsel igennem PC bank. Det lader til, at de fleste andelshavere har taget godt imod tilbuddet. I skrivende stund er der 39 ud af 50, som har tilmeldt sig til betaling direkte og de resterende 11 får fremsendt indbetalingskort fra PBS.

Bestyrelsen vil senere på året vurdere om der skal opkræves ekstra gebyr, hvis du ikke tilmelder dig til betaling ved PBS, da det er lidt dyrere for foreningen, at nogle modtager indbetalingskort.

Administration

Vi sender en STOR TAK til Mikael for superb arbejde. Skønt med en administrator, der har ”fingeren på pulsen”. Vi ser frem til endnu et års godt samarbejde, hvor Mikael også ”holder os i ørerne” ☺

Der var enkelte spørgsmål til finansieringen af foreningens byfornyelsesomkostninger, som jo er finansieret med Indeks lån. Der blev snakket om muligheden for konvertering og andet og bestyrelses oplyste at de til stadighed var opmærksomme på lånene og ville reagere hvis de fandt mulighed for at andre på lånene. Ulempen ved denne lånetype er jo at ydelsen stiger med ¾ dele af nettoprisindekset hvert år.

Enkelte spørgsmål til gårdlauget, og i den forbindelse oplyste Ole, at ejendommen Sindshvilevej 8 nu også var blevet andelsboligforening.

Der er indsat en oversigtstegning og foto af gården sidst i dette referat.

Der var enkelte flere spørgsmål til beretningen.

Herefter blev beretningen godkendt med applaus.

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

Bestyrelsens kommentarer til regnskabet 2008

Årets resultat viser et overskud på kr. 77.851 når den budgetterede afvikling af prioritetsafdrag er fratrukket, hvilket må anses for tilfredsstillende.

Indtægter:

Indtægter følger budgettet, med enkelte små afvigelser. Specielt kan nævnes, at foreningen har haft en meget større renteindtægt på de opsparede midler, da disse det meste af regnskabsåret har været placeret på aftale konti, for at opnå størst mulige rente og der har været høje rentesatser i 2008. 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 der er solgt siden 18. maj 1994.

Udgifter:

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

En lille besparelse på udgifter til renovation, da der er sket en lille regulering af udgiften i 2007, som foreningen så fik tilbage i 2008.

Der var afsat kr. 40.000 til rådgivning og udarbejdelse af energimærkning i forbindelse med budgettet. Foreningen fik i regnskabsåret udarbejdet en rapport om mulighed for ændring af finansieringen, som foreningen var blevet foreslået af Nykredit. Rapporten viste at det ikke var noget god ide, at gå ind i det foreslåede refinansiering. Derudover var der afsat penge til udarbejdelse af energimærkning af ejendommen, da det er lovmæssigt besluttet at der skal udarbejdes en sådan mærkning. Rapporten kan se på foreningens hjemmeside. Udgiften til denne rapport vil blive afviklet over varmeregnskabet i stedet, så derfor en besparelse på denne post.

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. 19.000 kr.

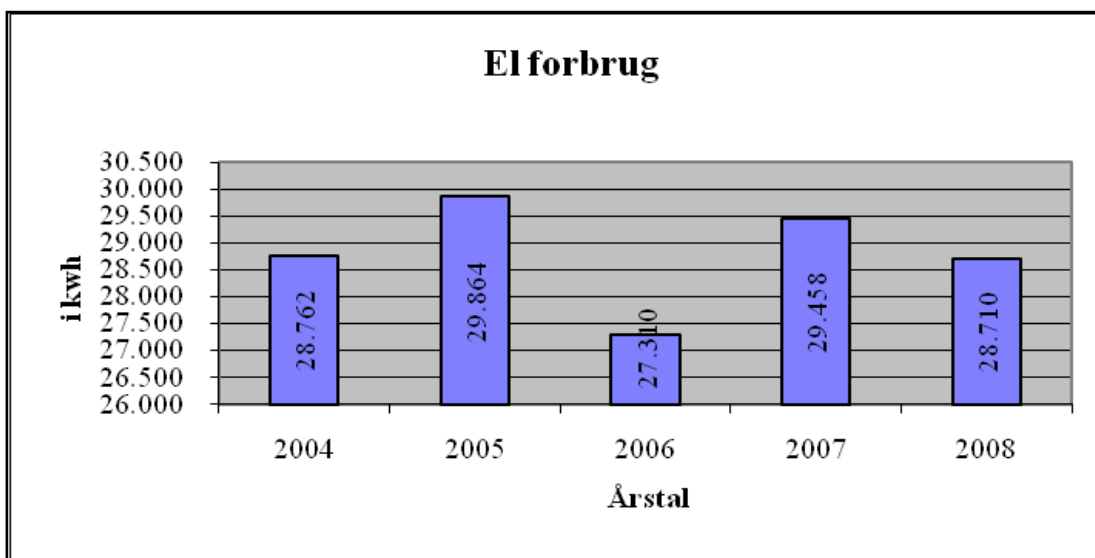
Af udgifter til vedligeholdelse er der afholdt udgifter til den løbende vedligeholdelse for i alt kr. 450.903, hvoraf kr.379.632 er dækket af tidligere henlæggelser.

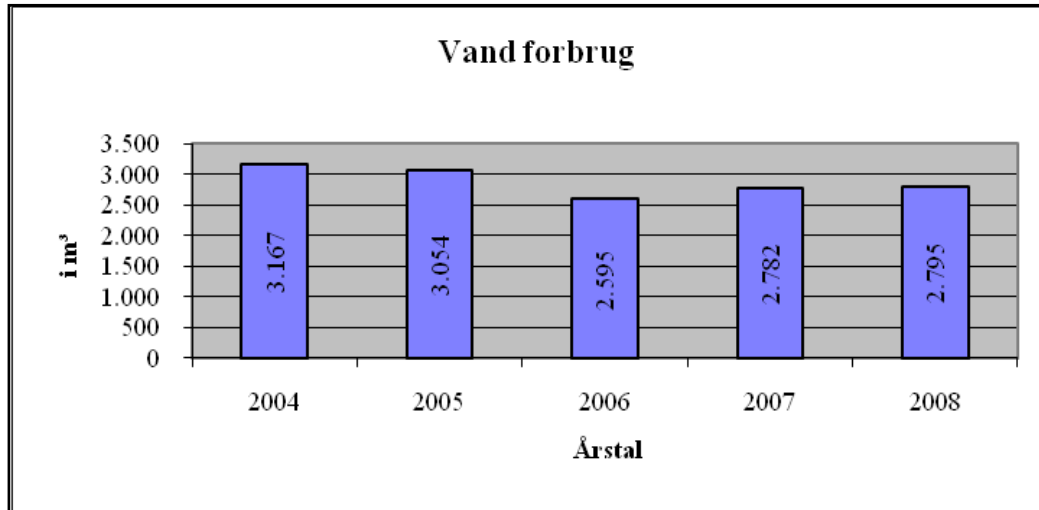
Af de arbejder der er udført i året, kan f. eks. nævnes :

- Installation af nye varmemålere på varmecentralen, som bruges ved fordeling af varmen med ejendommen Godthåbsvej 5
- Rensning og gennemgang af ventilationsanlægget
- Udskiftning af enkelte komfurer og køleskabe
- Lidt restarbejder i forbindelse med istandsættelse af facaderne ud mod Godthåbsvej
- Udskiftning af gulve

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.

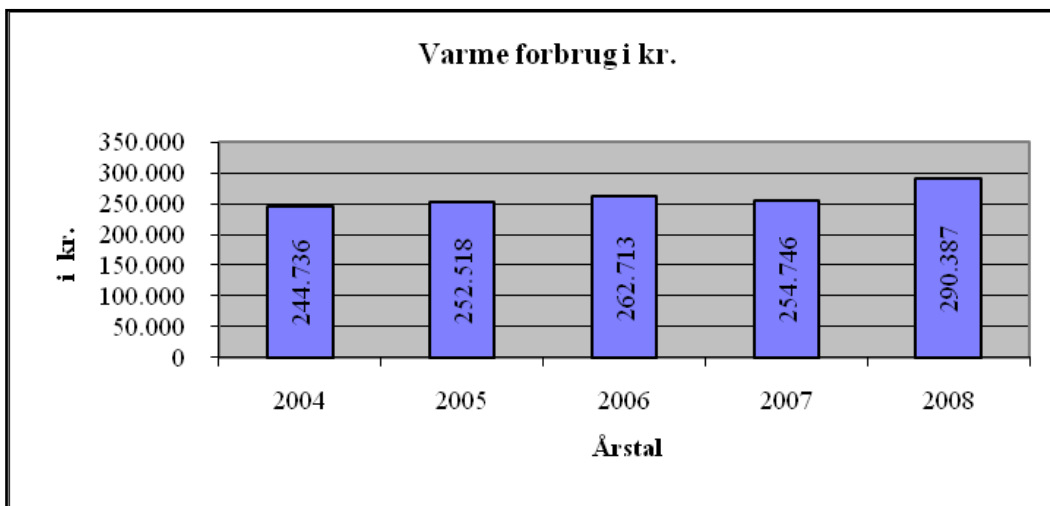
Hvis nogen har supplerende spørgsmål til regnskabet, er de velkommen til at kontakte Mikael Christensen eller bestyrelsen for uddybende svar eller vente med dem til generalforsamlingen. Det kan måske være en hjælp at kontakte os før generalforsamlingen, så vi kan undersøge det til bunds, hvis det er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

Regnskabet er vedhæftet som bilag til denne indkaldelse

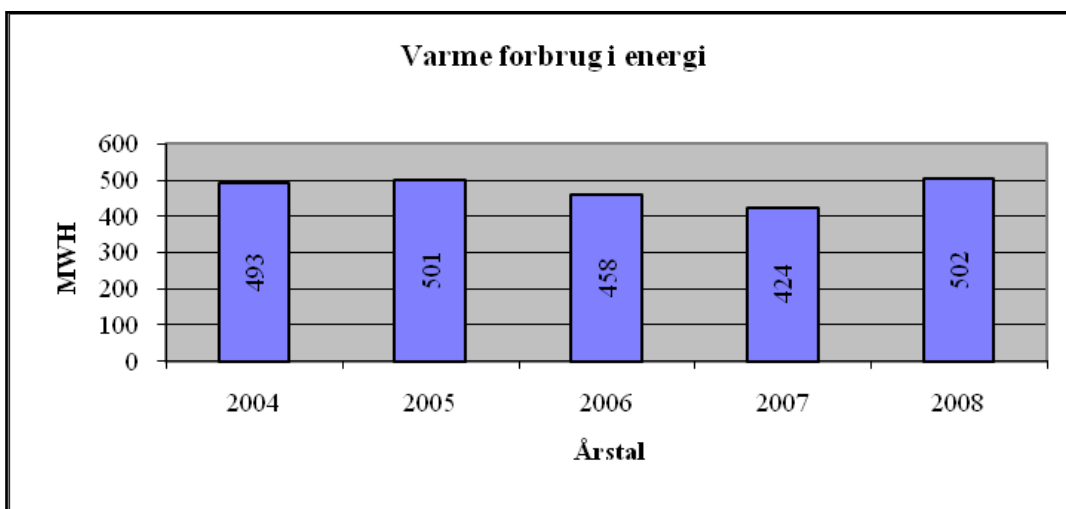
a) Specielt vedrørende varmeregnskab

Til orientering kan det oplyses, at foreningen varmeregnskab, hvor vi lige i disse dage har modtaget en årsopgørelse på forbruget 2008/09 viser, at varmeforbruget udviser et lidt større forbrug i forbruget i forhold til tidligere år. Varmeregnskabsåret har også været ca. 10 % 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 varmekonsumet de sidste 5 år. Opmærksomheden henledes på, at energiforbruget er steget fra år 2007 til 2008, men det har også været et koldere år.



b) Andelskrone

I henhold til § 5, stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger har foreningens andelskrone tidligere været opgjort efter den kontante ejendomsverdi, med undtagelse af for 3 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.

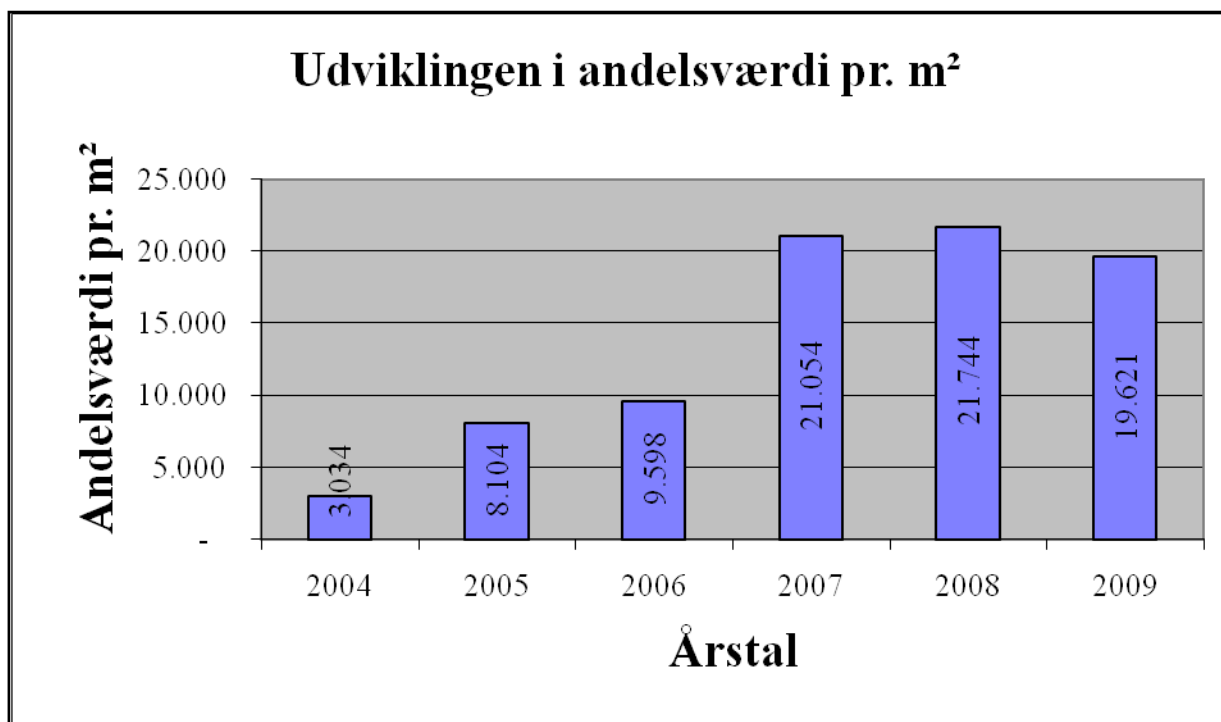
Man skal selvfølgelig huske, at fordi andelsværdien er høj, er det jo ikke en garanti for at andelen kan sælges til dette beløb. Prisen afgøres ene og alene af hvad andre vil betale.

Dette giver en andelskrone på 56,85, 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 56,85.

Beregning af andelsværdi, ved andelskrone **56,85** (Indskuddet x 63)

$1 \text{ m}^2 = \text{kr. } 345,14 * 56,85 = \text{kr. } 19.621,09 \text{ pr. m}^2$, hvilket er et fald på kr. 2.122,62 pr. m^2 i forhold til sidste års regnskab.



Der var enkelte spørgsmål til regnskabet som blev afklaret. Udgifterne til finansiering var blevet gennemgået under bestyrelsens beretning.

Der blev talt lidt om varmeregnskabet – og bestyrelsen / Mikael C forklarede ,at de tidligere have ansøgt og fået tilladelse til ikke at opsætte varmemålere, da udgifterne hertil ville blive for store i forhold til de forventede besparelser. Og da man jo med moderne teknik, som A/B Frederik har, kan styre varmeforbruget ligeså godt.

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

For :	Alle
I mod :	Ingen
Blanke :	Ingen

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

Bestyrelsens udkast til budget med specifikationer for 2009 er vedhæftet denne indkaldelse som bilag.

Budgettet indeholder en stigning i boligafgiften på kr. 20 pr. m², så den fremtidige boligafgift bliver 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.

Stigningen på de 20 kr. pr. m² giver en ekstra indtægt til foreningen på ca. kr. 70.000, som blandt andet skal bruges til følgende :

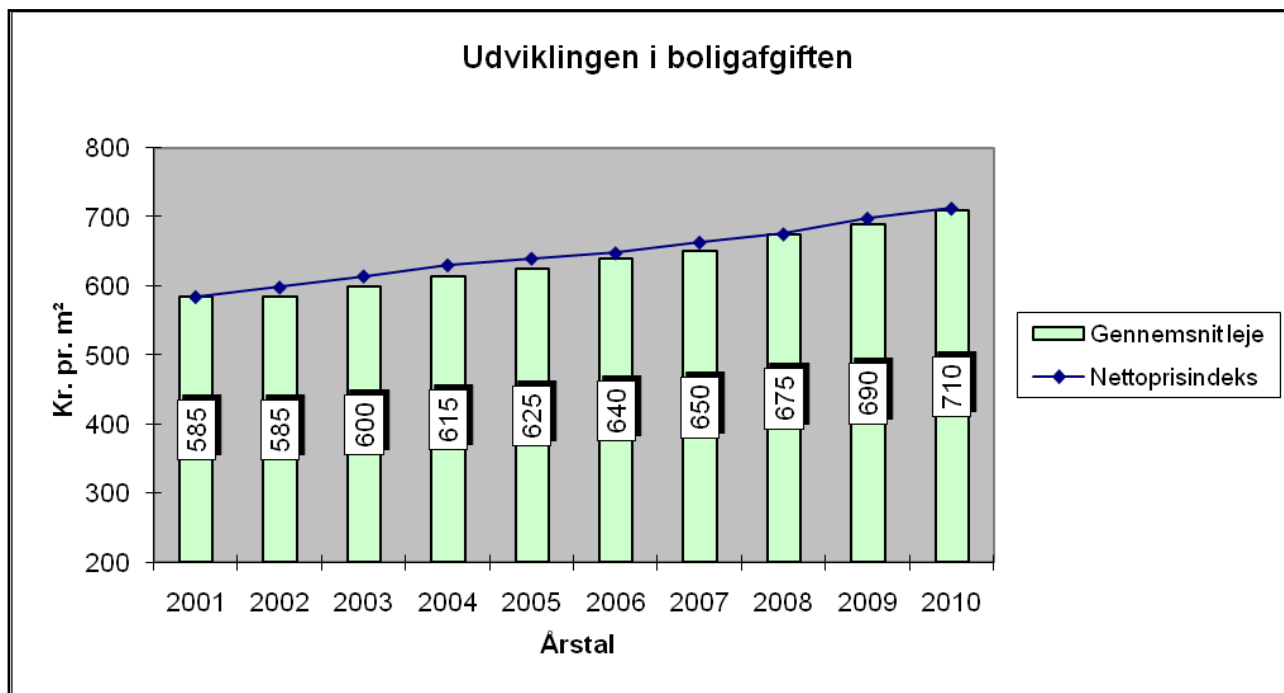
- Stigning i prioritetsydelse kr. 21.000
- Ejendomsskatterne stiger med kr. 6.000. Hvis der ikke havde været skatteloft, skulle ejendomsskatten steget med kr. 267.000. Stigning i renovationsudgifterne på ca. 7.000.
- Foreningens forsikringer stiger med pristallet, hvilket gør at de bliver ca. kr. 3.000 dyrere i år.
- Renholdelsen indeholder en stigning på ca. kr. 21.000 da der er afsat penge til både hovedrengøring og polish af trappeopgangene.
- Administrationen stiger med ca. kr. 7.000, da foreningen jo sidste år overgik til opkrævning af husleje igennem PBS.

Af vedligeholdelsesarbejder kan det nævnes. Facaderne på Sindshvilevej skal også istandsættes og enkelte hoveddøre males. 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.

Henlæggelserne er steget med kr. 18.000, 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. 15.000 til rådgivning mm. Foreningen regner med i år 2009 af få udarbejdet en ny vedligeholdelsesplan af en ekstern teknikker.



a) **Budgettet i hovedtal**

<i>Forventet stigning i procent</i>		Regnskab	Budget	Budget
	▼	2008	2008	2009
<u>Indtægter :</u>				
Andelshavere		2.458	2.457	2.548
Ikke opkrævet stigning i 4 md.		0	0	-38
Ikke medlemmer	3	43	43	45
Andre indtægter		6	0	0
Renteindtægter (3 %)	3	47	28	28
Indtægter i alt		2.554	2.528	2.583
<u>Udgifter</u>				
Prioritetsydelse	1	988	989	1.010
Ejendomsskat & renovation	4	216	228	241
El & Vand	1	179	179	179
Forsikring	2	88	88	91
Varmeudgifter	2	5	11	5
Renholdelse, lønninger	2	131	124	145
Administration	2	99	101	108
Revisor	1	16	16	16
Selskabsskat		3	2	3
Foreningsudgifter	1	54	48	50
Gårdlaug	1	75	75	75
Ekstern rådgivning		18	40	15
Arbejdsweekend, 10 kr. m ²		3	22	22
Vedligeholdelse	2	71	75	75
Planlagt vedligeholdelse	L	380	437	436
Dækket af henlæggelser		-380	-437	-436
Henlæggelse	2	530	530	548
Udgifter i alt		2.476	2.528	2.583
Indtægter - udgifter		78	0	0
<u>Pr. m² :</u>		<u>Kr. pr.</u>		
	<u>m² i alt</u>	<u>m²</u>		
Erhverv	48	861	938	
Andelshavere	3.588	690	710	

b) Likviditetsoversigt

Foreningen har et likviditetsoverskud på kr. 375.996, som det fremgår af vedlagte likviditetsoversigt.

Likviditetsoversigt - A/B Frederik ultimo 2008		
Disponible beløb:		
Girobank	132.911	
Danske Bank	1.250.414	
Kassebeholdning	2.680	
Tilgodehavende boligafgifter / forudbetalt	15.416	
Varmeregnskab	5.752	
Depositum / Udlæg Gårdlavet	0	1.407.173
Diverse gældsposter:		
Diverse kreditorer	308.721	
Forudbetalt leje og deposita	21.314	
Mellemregning fraflytter	23.700	
Antenneregnskab	1.195	
Internetregnskab	42.982	
Henlæggelser	586.895	
Skyldig moms	46.370	1.031.177
Likviditetsoverskud		375.996

c) Den foreslåede andelsværdi og boligafgift giver følgende værdier

Andelsindskud pr. m ²		345,14			
Andelskrone, forslag til generalforsamlingen		56,85			
Andelskrone pr. m ²		19.621,21			
Nuværende boligafgift pr. m ²		690,00			
Forslag til boligafgift pr. m ²		710,40			
Lejemål	Nuværende boligafgift	Forslag boligafgift	Stigning boligafgift	Andelsindskud	Andelsværdi
Godthåbsvej 11 A, 1. tv.	2.818	2.901	83	14.841	843.712
Godthåbsvej 11 A, 1. th.	2.645	2.723	78	13.806	784.848
Godthåbsvej 11 A, 2. tv.	2.818	2.901	83	14.841	843.712
Godthåbsvej 11 A, 2. th.	2.645	2.723	78	13.806	784.848
Godthåbsvej 11 A, 3. tv.	2.818	2.901	83	14.841	843.712
Godthåbsvej 11 A, 3. th.	2.645	2.723	78	13.806	784.848
Godthåbsvej 11 B, 1. tv.	2.645	2.723	78	13.806	784.848
Godthåbsvej 11 B, 1. th.	2.645	2.723	78	13.806	784.848
Godthåbsvej 11 B, 2. tv.	2.645	2.723	78	13.806	784.848
Godthåbsvej 11 B, 2. th.	2.645	2.723	78	13.806	784.848
Godthåbsvej 11 B, 3. tv.	2.645	2.723	78	13.806	784.848
Godthåbsvej 11 B, 3. th.	2.645	2.723	78	13.806	784.848
Godthåbsvej 11 C, 1. tv.	2.645	2.723	78	13.806	784.848
Godthåbsvej 11 C, 1. th.	2.760	2.842	82	14.496	824.091
Godthåbsvej 11 C, 2. tv.	2.645	2.723	78	13.806	784.848
Godthåbsvej 11 C, 2. th.	2.760	2.842	82	14.496	824.091
Godthåbsvej 11 C, 3. tv.	2.645	2.723	78	13.806	784.848
Godthåbsvej 11 C, 3. th.	2.760	2.842	82	14.496	824.091
Godthåbsvej 11 B, 4.	6.613	6.808	195	39.691	2.256.439
Godthåbsvej 11 C, 4. sal	3.335	3.434	99	20.018	1.138.030
Godthåbsvej 11 A, st. tv.	2.358	2.427	69	12.080	686.742
Godthåbsvej 11 B, kld.	13.110	13.498	388	76.621	4.355.908
Godthåbsvej 11 B, st. th.	8.568	8.821	253	49.355	2.805.833
Godthåbsvej 11 C, st. tv.	2.645	2.723	78	13.806	784.848
Godthåbsvej 11 C, st. th.	2.760	2.842	82	14.496	824.091
Godthåbsvej 13 A, 1. sal	4.715	4.854	139	28.301	1.608.939
Godthåbsvej 13 A, 2. sal	4.715	4.854	139	28.301	1.608.939
Godthåbsvej 13 A, 3. sal	4.715	4.854	139	28.301	1.608.939
Godthåbsvej 13 A, 4. sal	3.508	3.611	103	21.054	1.196.894
Godthåbsvej 13 B, stuen	7.360	7.578	218	44.178	2.511.515

Andelsindskud pr. m ²		345,14			
Andelskrone, forslag til generalforsamlingen		56,85			
Andelskrone pr. m ²		19.621,21			
Nuværende boligafgift pr. m ²		690,00			
Forslag til boligafgift pr. m ²		710,40			
Lejemål	Nuværende boligafgift	Forslag boligafgift	Stigning boligafgift	Andelsindskud	Andelsværdi
Godthåbsvej 13 B, 1. sal	5.060	5.210	150	30.372	1.726.666
Godthåbsvej 13 B, 2. sal	5.060	5.210	150	30.372	1.726.666
Godthåbsvej 13 B, 3. sal	5.060	5.210	150	30.372	1.726.666
Godthåbsvej 13 B, 4. sal	4.140	4.262	122	24.850	1.412.727
Godthåbsvej 13 C, stuen	5.118	5.269	151	28.647	1.628.560
Godthåbsvej 13 C, 1. sal	5.118	5.269	151	28.647	1.628.560
Godthåbsvej 13 C, 2. sal	5.118	5.269	151	28.647	1.628.560
Godthåbsvej 13 C, 3. sal	5.118	5.269	151	28.647	1.628.560
Godthåbsvej 13 C, 4. sal	4.198	4.322	124	25.195	1.432.348
Sindshvilevej 10, st. tv.	4.945	5.091	146	29.682	1.687.424
Sindshvilevej 10, st. th.	4.945	5.091	146	29.682	1.687.424
Sindshvilevej 10, 1. tv.	4.945	5.091	146	29.682	1.687.424
Sindshvilevej 10, 1. th.	4.945	5.091	146	29.682	1.687.424
Sindshvilevej 10, 2. tv.	4.945	5.091	146	29.682	1.687.424
Sindshvilevej 10, 2. th.	4.945	5.091	146	29.682	1.687.424
Sindshvilevej 10, 3. tv.	4.945	5.091	146	29.682	1.687.424
Sindshvilevej 10, 3. th.	4.945	5.091	146	29.682	1.687.424
Sindshvilevej 10, 4. tv.	4.945	5.091	146	29.682	1.687.424
Sindshvilevej 10, 4. th.	4.945	5.091	146	29.682	1.687.424
Godth. 13 A, st. tv. - Lejer	3.690	3.690		-	-
I alt	210.006	216.099	6.093	1.182.450	67.222.255

Budgettet blev kort gennemgået og der blev kort talt om finansieringen igen og bestyrelsen lovede de ville være opmærksom på dette problem. Derudover blev der snakket om nødvendigheden af stigning i boligafgiften, henlæggelse beløb til fremtidig vedligeholdelse, likviditet mm.

Til dette svarede bestyrelsen, at de mente huslejeforhøjelsen var nødvendig, men der var jo også afsat et beløb i budgettet til at få udarbejdet en ny vedligeholdelsesplan - den foreningen har for nuværende er udarbejdet for ca. 15 år siden - som man forventede at få udarbejdet her i 2009, så man ville have et bedre grundlag for foreningens budget til næste år og man var selvfølgelig

lydhør overfor generalforsamlingens bemærkninger til nødvendigheden af forhøjelsen, men mente denne debat burde udsætte til næste år, hvor den nye vedligeholdelsesplan ville ligge til grund for budgettet, da det jo var svært at finde besparelser på foreningens andre budget poster.

Dette var generalforsamlingen enige i og derefter satte dirigenten budgettet til afstemning.

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

For :	Alle
I mod :	Ingen
Blanke :	Ingen

5) Forslag – 2 forslag til Ændring af Husordenens Punkt H

Leonardo Snelleman, Godthåbsvej 13 B, 2. sal., have stillet følgende forslag til generalforsamlingen.

Ændring af Punkt H i husordenen, som lyder således :

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

ændres til -

Husdyr: Det er tilladt at holde mindre husdyr – katte og små hunde under en højde på 45 cm.

Det var desværre ikke muligt for Leonardo 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 :

- Støjgener
- Rengøring på trapper og andre fællesområder
- Ikke svært at have hund i lejlighed
- Svært at have hund i lejlighed
- Opsigelse / eksklusion af andelshaveren ved overtrædelse af reglementet
- Hundestørrelse var svær at afgøre
- Hvem skulle afgøre i tvivlstilfælde
- Ifølge gårdlaugets vedtægter er det ikke tilladt at lufte hund i gården
- Hvem skal være dommer i tvivlsspørgsmål om størrelse og type

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

For : **Ingen**
I mod : **12**
Blanke : **5**

Ditte og Lisbet Nielsen, Sindshvilvej 10 4.th. have stillet følgende forslag til generalforsamlingen.

"Forslag til ændring af husorden Punkt H.

Ændring af Punkt H i husordenen, som lyder således :

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

ændres til -

Husdyr: Det er tilladt at holde husdyr – katte og hunde – dog gælder dette ikke for kamphunde.

Forslaget var meget liggende det tidligere forslag fra Leonardo, så under dette punkt var der en kort debat og herefter satte dirigenten forslaget til afstemning og forslaget blev forkastet med følgende stemmer :

For : **2**
I mod : **10**
Blanke : **5**

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 følgende stemmer :

For : **Alle**
I mod : **Ingen**
Blanke : **Ingen**

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 følgende stemmer :

For : Alle
I mod : Ingen
Blanke : Ingen

7) Valg til bestyrelsen

a) Valg af Formand

Forman Pia Frimann blev genvalgt på forrige generalforsamling og er først på valg i 2010

b) Valg af bestyrelsesmedlemmer

Der skal vælges 3 bestyrelsesmedlemmer :

Ole Krogh Bertelsen – er villig til genvalg
Hans Jørgen Knudsen – er villig til genvalg
1 nyt medlem

Morten Nonboe havde meddelt bestyrelsen at han ønskede at træde ud af bestyrelsen, derfor skal der vælges 3 bestyrelsesmedlemmer. Thies Myung Suk Reckweg blev foreslået til bestyrelsen. Herefter blev alle 3 valgt med applaus.

c) Valg af suppleanter

Der skal vælges 2 suppleanter

Helle Hyldgaard og Klaus Fynsk blev foreslået til suppleanter. Begge blev valgt med applaus.

d) Herefter ser bestyrelsen således ud

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

8) Eventuelt.

Her blev der snakket lidt om information fra bestyrelsen, f. eks. referater fra bestyrelsesmøde på foreningens hjemmeside, et lille beboerblad eller andet. Bestyrelsen lovede at ville se på hvordan man kunne få lidt mere information ud i årets løb. På enten hjemmeside eller mail.

Nogen havde forslag om lidt flere fester, f. eks. nu her den 9. maj 2009 når foreningen har 25 års jubilæum. Man blev dog enige om man ikke ville gå videre med det. Men I alle fald tillykke til foreningen.

Da forsamlingen ikke havde noget yderligere til eventuelt, takkede dirigenten forsamlingen for god ro og orden og erklærede generalforsamlingen for afsluttet, klokken var ca. 21.20.

Frederiksberg, den 2. maj 2009

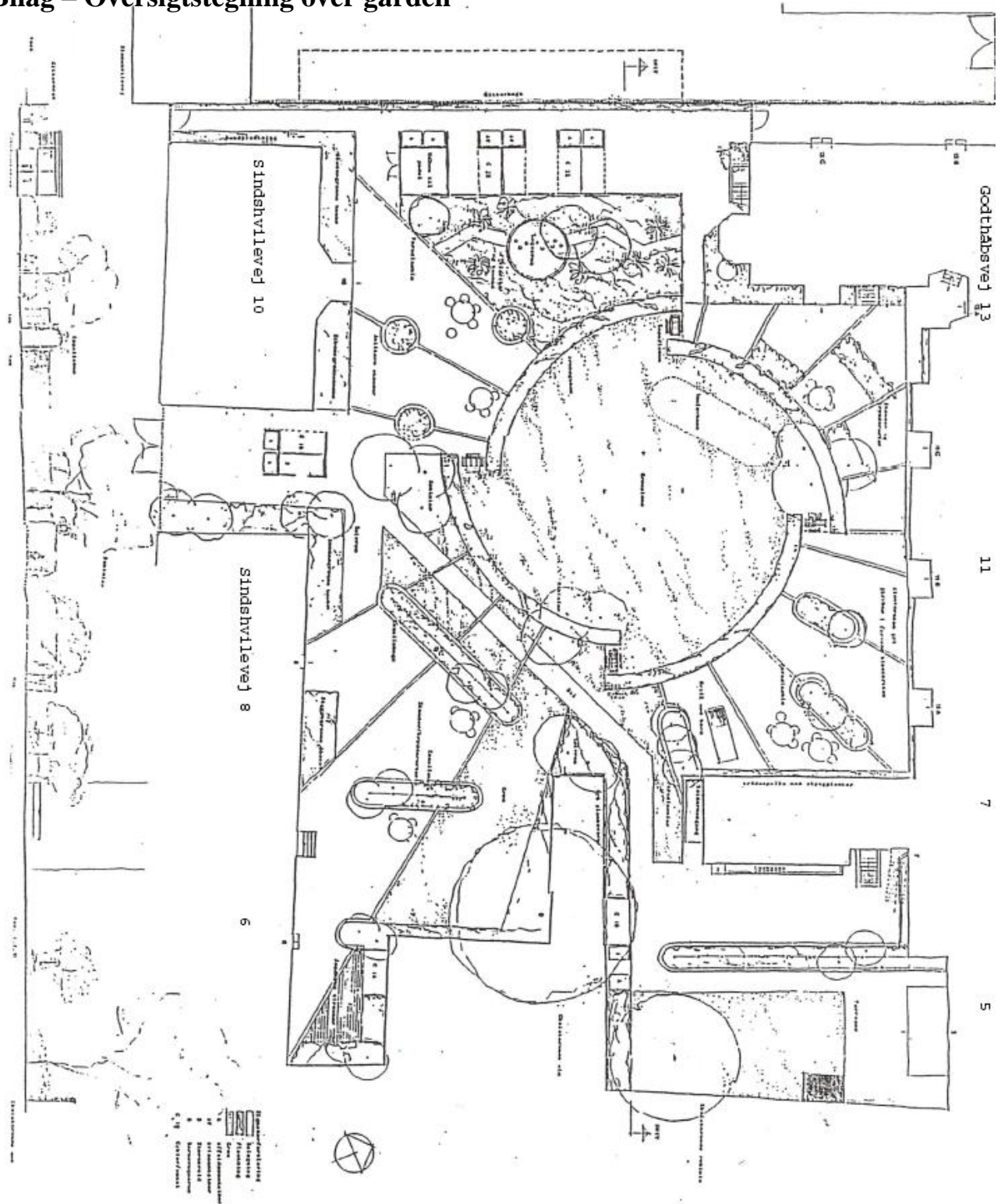
Mikael Christensen
Dirigent & Referent

Pia Frimann
Formand

Bilag – Billede af gården i 1990



Bilag – Oversigtstegning over gården



BRIGITTE RY
LANDSKABS
ARKITECT
MØLMEGAARD
1270 RY
Tlf. 44 44 11 11