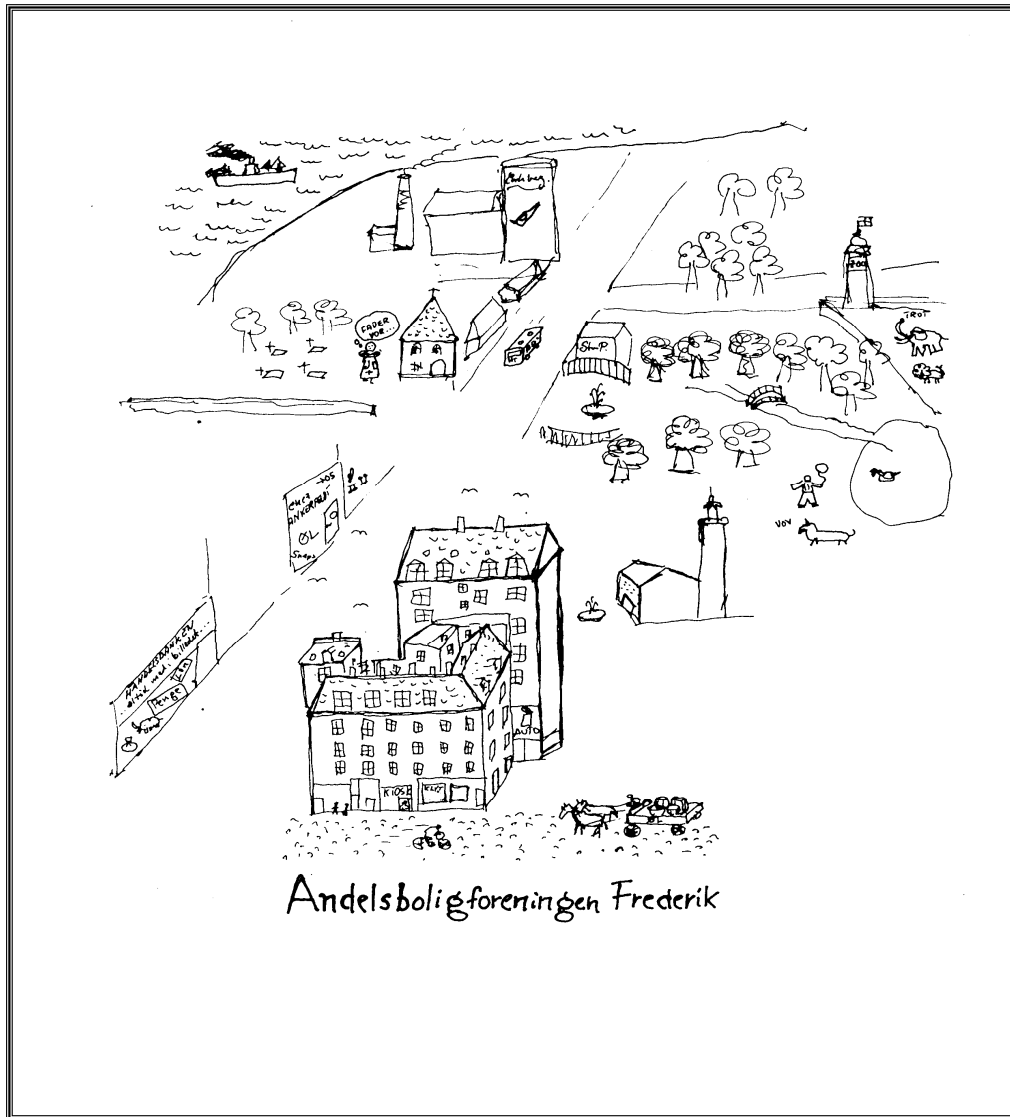


Generalforsamling

den 8. april 2008

Udsendt den 21. april 2008

Side 1 af 21



Referat af ordinær generalforsamling i A/B Frederik

Tirsdag den 8. april 2008, 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) Årsregnskabet 2007 – A/B Frederik	8
	b) Specielt vedrørende varmeregnskab	10
	c) Andelskrone	11
4)	<u>Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.</u>	12
	a) Bemærkninger til budgettet	12
	b) Budgettet i hovedtal	14
	c) Likviditetsoversigt	15
	d) Den foreslåede andelsværdi og boligafgift giver følgende værdier	16
5)	<u>Forslag – Ændring af vedligeholdelse skema og praksis omkring gulve.</u>	17
6)	<u>Valg af administrator og revisor</u>	19
	a) Valg af administrator	19
	b) Valg af revisor	19
7)	<u>Valg til bestyrelsen</u>	20
	a) Valg af Formand	20
	b) Valg af bestyrelsesmedlemmer	20
	c) Valg af suppleanter	20
	d) Herefter ser bestyrelsen således ud	20
8)	<u>Eventuelt.</u>	21

1) Valg af dirigent.

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 16, hvoraf 0 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

Sidste års generalforsamling bød endnu engang på en markant opskrivning af andelsværdien. Dette har givet endnu flere mulighed for at realisere "gevinsten" og have en god pose penge med til køb af hus, større lejlighed mv. Vi har derfor igen i år sagt farvel til kendte ansigter, men når "gamle" andelshavere flytter, kommer der nye til.

Derfor vil vi gerne byde velkommen til;

- | | |
|------------------------------------|--------------------------|
| ▪ Camilla Kæraa | Godthåbsvej 11 A, 1. tv |
| ▪ Helle Hyldgaard | Godthåbsvej 11 A, 2. tv |
| ▪ Anne Mette Hansen | Godthåbsvej 11 A, 2. th. |
| ▪ Janus Raun | Godthåbsvej 11 A, 3. th. |
| ▪ Christine Danesø | Godthåbsvej 11 B, 3. th. |
| ▪ Katja Høegh | Godthåbsvej 11 B, 4. |
| ▪ Jeanette & Johnny Størner Hansen | Godthåbsvej 13 A, 2. sal |
| ▪ Nete Fabricius Christensen | Godthåbsvej 13 B, 1. sal |

Vi har i årets løb erfaret, at vores nye andelshavere, efter den store stigning i 2007, har større forventninger til boligen, foreningen og bestyrelsen. Derfor har vi bl.a. revideret vores "Køb/salg procedure" (se www.abfrederik.dk), som skal bruges, såfremt du ønsker at sælge din andelsbolig.

Vores bestyrelsesformand Pia Frimann har indtil videre været ansvarlig for køb og salg samt syn af lejlighederne sammen med viceværtten. Fra 1/12-2007 er disse opgaver overgået til Ole Bertelsen.

Vedligeholdelse af ejendommen

I 2007 fik vi afsluttet vores tag- og facadeprojekt, og vi nåede næsten alt. Udestående er nu blot reparation af de store stue/kælder-vinduer på Godthåbsvej (ved Niels A) og stukrosetten over hoveddøren på Sindshvilevej 10.

Projektet har givet et meget flot løft af vores facader mod Godthåbsvej, som vi håber at I nyder, og som kan være med til at bibeholde Godthåbsvej som en attraktiv hande!sgade.

Fra bestyrelsens side, er det vores klare fornemmelse, at der er udført et godt kvalitetsarbejde af G. C. Petersen Aps, og at vores rådgivende ingeniør fra firmaet Teytaud har været god til at følge op. Vi er under processen blevet holdt ajour om forløbet, og flere gange har vi været rundt på stilladset for ved selvsyn at kunne besigtige forbedringerne. Det samlede beløb for projektet endte på kr. 1.1 mio. + moms, hvilket var ca. kr. 200.000,- højere end vores estimat. Dette skyldtes primært uforudsete ekstraarbejder som dukkede op undervejs i projektet, hvilket desværre nok ikke er så usædvanligt med et gammelt hus (1884), som vores.

Udover renovering af tag og facader har vi ligeledes været nødt til at udskifte vores varmtvandsbeholder på Sindshvilevej, da den gamle var blevet utæt. Vi har skiftet til ny type i rustfrit stål, og i stedet for én har vi skiftet til to mindre. Dette blev valgt for at forlænge levetiden og for at undgå, at beholderne skulle svejses op på stedet, da en ny, af samme størrelse som den gamle, ikke kunne komme ind i rummet uden afmontering af dør og vinduesparti.

Vicevært

Vores vicevært Lars har været dybt involveret i ovenstående projekter, men har derudover været beskæftiget med lidt af hvert, hvoraf følgende kan nævnes:

- Diverse tømrerarbejde mht. gulve og altandøre
- Rensning varmtvandsbeholder på Godthåbsvej
- Afsyring af varmeveksleren på Sindshvilevej
- Reparation af gesims og løst skiffer mod gården på Sindshvilevej
- Reparation af betonfuger ved to trappestene mod gården på Godthåbsvej.
- Indkøb af havebænk og store partytelte.
- Hjulpet gårdlauget med opsætning af lys i cykelskure.
- Forestået skift af trappevaskfirmaet. (vi oplever bedre kvalitet for mindre penge!)
- Reparation af dørtelefoner mm.
- Mange syn ifm. køb/salg med efterfølgende små reparationer.

Derudover bruger Lars meget tid på kontakt til og styring af diverse håndværkere.

For at give Lars lidt assistance og mulighed for sparring omkring tekniske problemer har vi lavet en aftale med ingeniør Eric Kanstrup, som Lars kan kontakte ad hoc. Første opgave bliver at finde ud af, hvorfor vi har fugtproblemer på 3. og 4. etage i venstre side på Sindshvilevej.

Vi vil gerne give Lars en stor tak for en fornem og professionel indsats i det forgangne år. Fra bestyrelsens side er vi meget tilfredse med det arbejde, Lars udfører, og vi ser frem til et fortsat godt samarbejde i år 2008.

Gårdlauget

Etablering af legeplads i gården

I sommeren 2007 blev gårdlauget opfordret til at etablere en legeplads i gården, så der er lidt flere muligheder for børnene. Legepladsen kunne fx bestå af gynger, vippeheste, legehus m.m.

Gårdlauget tog herefter kontakt til Frederiksberg Kommune for at få at vide, om AB Frederik var underlagt de samme høje krav, som en offentlig legeplads, hvilket desværre var tilfældet.

Etablering af en ”simpel” legeplads kræver en byggetilladelse, og kommunen skal have en del materiale fra gårdlauget for at kunne udstede sådan en tilladelse.

Gårdlauget har vurderet, at omkostningerne til udarbejdelse af dette materiale, indkøb af legeredskaber, årlig tilsyn af legepladsen samt tegning af forsikring vil være for høje i forhold til Gårdlaugets budget. Vi beklager meget, at det ikke er muligt at etablere en sjov legeplads for gårdens børn. Gårdlauget vil dog prøve at undersøge, om der er mulighed for at lave et eller andet sjovt for børnene. Såfremt nogle af forældrene ønsker at deltage i en arbejdsgruppe, er de meget velkommen til at kontakte gårdlauget.

Affaldshåndtering

Vores gårdmand har året igennem brugt mange ressourcer på håndtering af affald. Der bliver desværre ved med at dukke flasker, pap og malerbøtter op i storskraldsrummet og køkkenaffald i pap-containerne.

Gårdlauget valgte derfor i efteråret at udarbejde og omdele en brochure vedrørende affaldshåndtering. Det er vigtigt, at alle hjælper med at sortere affaldet rigtigt, da det ellers medfører unødvendige udgifter for gårdlauget – og ikke mindst hensynet til miljøet. Såfremt du er i tvivl om, hvordan du skal sortere dit affald, kan du tjekke affaldsskiltene, som hænger over affaldscontainerne.

Beskæring af træer

Træerne i gården langs Godthåbsvej 11 og 13 er efterhånden blevet meget store. Gårdlauget vil derfor sørge for, at træerne bliver beskåret, så der kan komme mere lys ind i lejlighederne.

Altaner

Altanudvalget arbejdede i årets løb hen i mod en ny altanløsning (franske altaner på Sindshvilevej) og indhentede priser på dette. I februar 2008 blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling, hvor de berørte opgange (GHV13 A+B og SHV10) stemte om projektet.

Desværre fik projektet ikke flertal. Altanudvalget fik dog bemyndigelse til at ansøge Frederiksberg Kommune om opsætning af enkelte altaner/franske altaner hos dem, der stemte for forslaget.

Hvis Frederiksberg Kommune godkender ansøgningen, vil altanudvalget arbejdet videre med indhentning af nyt tilbud. Hvis Frederiksberg Kommune ikke godkender ansøgningen, er altanudvalgets arbejde slut, og udvalget lukkes ned.

Internet

Vi har i årets løb fået en opdatering af firmwaren til vores Smartshare, der har løst vores hidtidige problemer med dynamisk tildeling af DNS-serveren. Dette problem har gjort, at man i en overgang har været nødt til at "genstarte" sin internetforbindelse, hvis man ikke har kørt med faste DNS-adresser.

Desuden er firmwaren til vores switche blevet opdateret, hvilket har lukket et internt sikkerhedsproblem.

Bortset fra problemet med DNS har internettet kørt stabilt i meget lang tid. Evt. problemer skyldes primært, at mange er begyndt at anvende trådløse routere, som kræver en korrekt opsætning. Bl.a. skal man være sikker på, at routerens IP adresse ikke konflikter med IP adressen for vores Smartshare.

Desuden skal man være opmærksom på, at når mange brugere anvender samme kanaler (frekvensområde), så er der mulighed for, at routerne kan komme i konflikt med hinanden og dermed blokere for en forbindelse ud i verden.

Internetadministrator Morten N. Andersen primære opgave er at sørge for, at forbindelsen fra foreningen og til internetudbyderen fungerer, men Morten vil så vidt muligt yde hjælp til den enkelte beboers problemer mod et gebyr på kr. 250.

Arbejdsweekender

Årets første arbejdsweekend blev afholdt den 2-3. juni. Lørdagens arbejdet blev aflyst, da der kun var 5 tilmeldte. Søndag mødte der 12 andelshavere op fra 10 lejligheder. Vejret var godt og der blev ydet en flot indsats, hvor vi bl.a. fik lavet:

- Fællesgrillerne blev rengjort

- Træbordene blev højtrykssenset
- Der blev gravet grøft og gjort klar til elektriker, der skal lave lys i skurene
- Cykelskurene blev fejlet
- Kældrene blev fejlet og ryddet op
- Væggene på bagtrapperne blev rengjort
- Blomsterbedene i gården blev luget
- Der blev plantet nye planter og blomster

Årets anden arbejdsweekenden blev afholdt den 25-26. august. Her deltog 9 andelshavere om lørdagen og 7 om søndagen. Her fik vi bl.a. lavet følgende:

- Malet den nederste del af facaden på SHV10, både mod gård og gade
- Fjernet beskidt sand i sandkassen og erstattet med nyt
- Renset alle vores kloakbrønde
- Rettet fliser, der hvor trærødderne driller
- Malet bagtrappedøre på SHV10, GHV11A+B+C
- Gjort hovedrent i bestyrelsesrummet
- Gravet nyt juletræsror ned midt på plænen
- Gjort rent på bagtrapper; SHV10, GHV13B+C og GHV11B
- Oprydning og fejning i kælder
- Fjernet en hel del ukrudt i gården

Til den årlige sommerfesten lørdag aften var vi 29 voksne og 5 børn. Vores nyindkøbte telte dannede en fin ramme om en dejlig fest. Vores årlige fest er altid er altid en god anledning til at få talt med naboer og andre andelshavere.

Administration

A/B Frederik har igen i år været selvadministrerende, hvor alt praktisk arbejde omkring administrationen foretages af Mikael Christensen. Mikael er tidligere andelshaver i A/B Frederik og har derfor et godt kendskab til foreningen og foreningens historik. Bestyrelsen retter en stor tak til Mikael for sit store engagement og for et godt samarbejde i år 2007

Der var enkelte spørgsmål til beretningen.

Bestyrelsens beretning blev herefter godkendt med applaus.

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

a) Årsregnskabet 2007 – A/B Frederik

Bestyrelsens kommentarer til regnskabet 2007

Årets resultat viser et overskud på kr. 131.551 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 opsavede midler, da disse det meste af regnskabsåret har været placeret på aftale konti, for at opnå størst mulige rente.

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

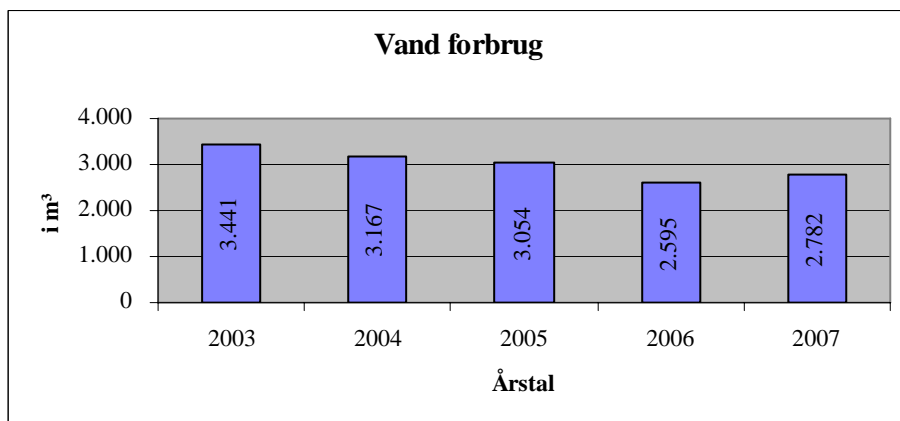
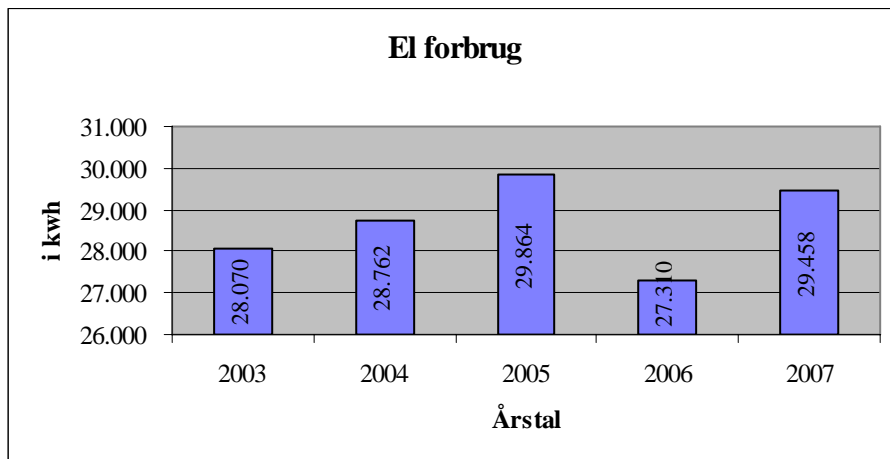
Udgifter:

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

En besparelse på udgifter til renovation, da foreningen og gårdlauget har gennemgået opkrævningerne fra Frederiksberg og i den forbindelse fået reguleret lidt på udgifterne.

Udgifterne til el & vand er mindre, til dels på grund af mindre a conto opkrævningen fra Frederiksberg Forsyning. I denne skrivende stund, hvor foreningen har modtaget årsopgørelse fra Frederiksberg Forsyning, er der også en efterbetaling på det meste af det sparede beløb. 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 trappevask udviser en besparelse. Foreningen har i regnskabsåret skiftet rengøringssekskab og derudover har været afsat penge til hovedrengøring af trapperne, som ikke er blevet udført. Dette blev så udført i arbejdsweekenden i stedet.

Af udgifter til vedligeholdelse er der afholdt udgifter til den løbende vedligeholdelse for i alt kr. 874.687, hvoraf kr. 788.990 er dækket af tidligere henlæggelser.

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

- Udskiftning af varmvandsbeholder på Sindshvilevej
- Service på varmeanlægget
- Udskiftning af enkelte komfurer og køleskabe
- Istandsættelse af facaderne ud mod Godthåbsvej
- Udskiftning af enkelte vinduespartier og gulve

Der var forventet et større forbrug til facaderne, men det blev heldigvis ikke nødvendigt. Noget af arbejderne på facaderne blev jo også udført i regnskabsåret 2006

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.

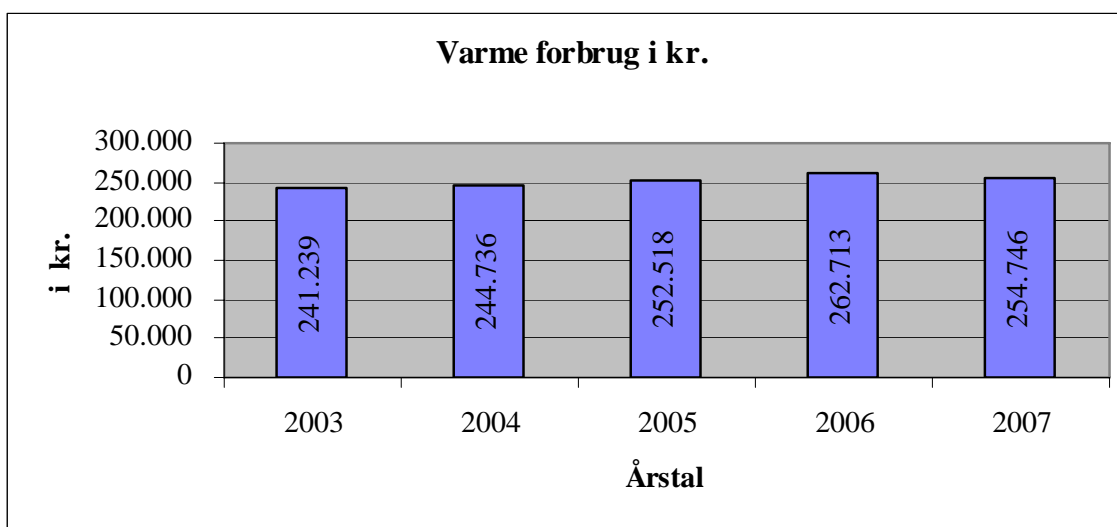
Regnskabet var vedhæftet indkaldelsen til generalforsamlingen.

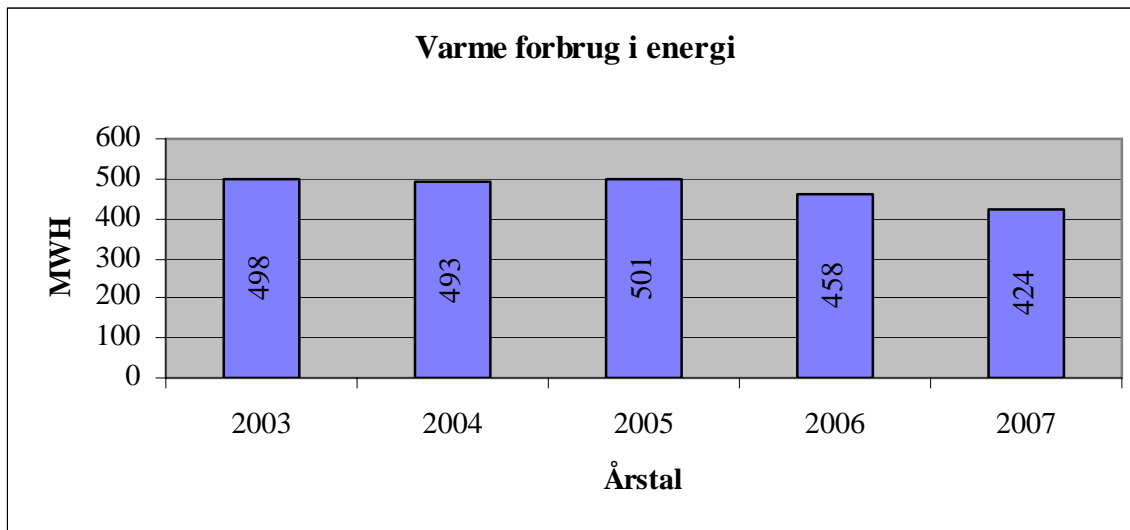
b) Specielt vedrørende varmeregnskab

Til orientering kan det oplyses, at foreningen varmeregnskab, hvor vi lige i disse dage har modtaget en årsopgørelse på forbruget 2007/08 viser, at varmekonsumet udviser et lidt mindre forbrug i forhold til tidligere år, men en lille stigning i priserne. Varmeregnskabet udviser et totalt forbrug på kr.254.746, mod indbetalt a conto på ca. kr. 242.000. Der vil ske afregning af varmeregnskab i forbindelse med nye indbetalingskort den 1. maj. Nedenstående vises en oversigt over varmekonsumet de sidste 5 år.

Frederiksberg forsyning har varslet endnu en stigning i varmeprisen, så derfor vil det være nødvendigt at sætte a conto varmen op, så alle nu betaler kr. 75 pr. m² pr. år, mod nuværende ca. kr. 65 pr. m². Dette vil give lidt forskellige stigninger, da alle nuværende a conto ikke helt er udregnet på grundlag af m². Dette er også den første stigning i varmeudgifterne, siden foreningen fik indlagt fjernvarme i 1991, så man kan vel sige, at denne stigning jo nok måtte komme engang. Da den nuværende a conto varme ikke helt er udregnet et m², er der nogen der vil opleve en lidt større stigning end andre, men disse vil ligeledes enten få et større beløb retur ved varmeregnskabet eller få en mindre opkrævning end nu.

Nedenstående viser en graf over udviklingen i varmekonsumet de sidste 5 år. Opmærksomheden henledes på, at godt nok har energikonsumet været mindre, men det hænger også sammen med at det har været en "varm" vinter.





c) Andelskrone

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

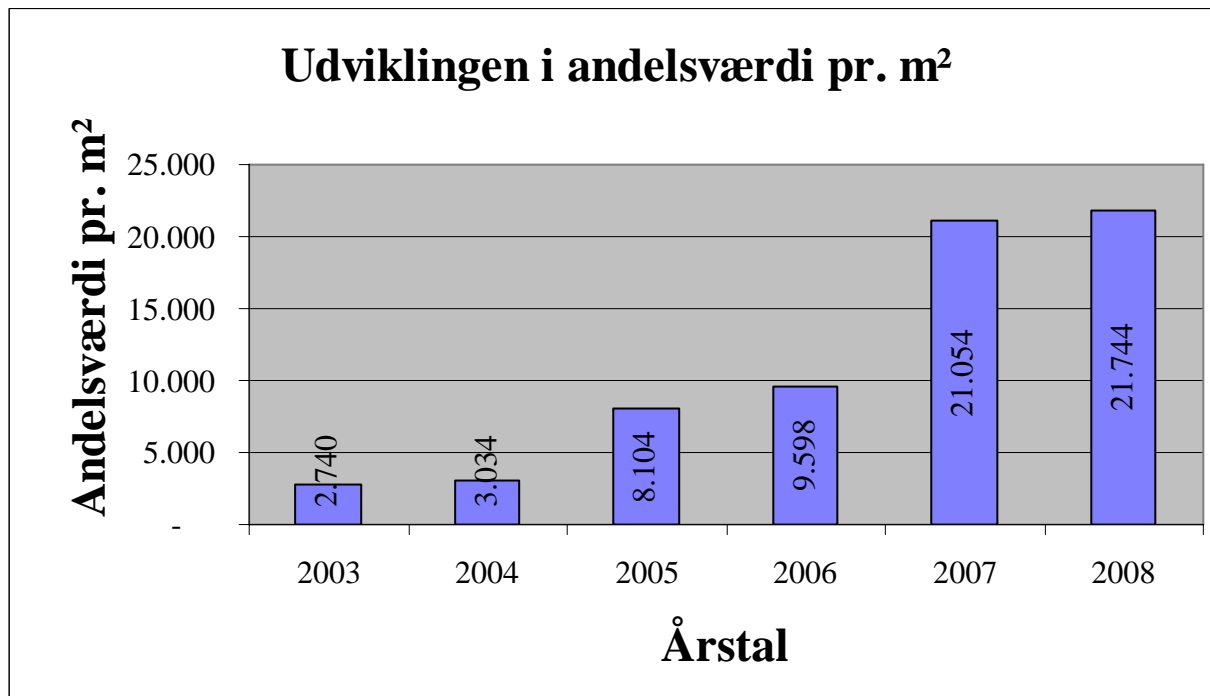
Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at man fastholder den offentlige vurdering, som grundlag for andelsværdien, da denne vil give den største andelsværdi.

Dette giver en andelskrone på 63, efter der er foretaget en værdiregulering på kr. 1.534.956. da beregningen af andelskronen er afhængige af f. eks. kursreguleringer på lånene samt inflationen, da denne også har indflydelse på lånene. Denne regulering er taget, for at have en lille reserve til dækning af eventuelle kursændringer f. eks. næste år.

Så bestyrelsen foreslår til generalforsamlingen, at godkende en andelskrone på 63.

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

$1 \text{ m}^2 = \text{kr. } 345,14 * 63 = \text{kr. } 21.743,82 \text{ pr. m}^2$, hvilket er en stigning på kr. 690,28 pr. m² i forhold til sidste års regnskab.



Mikael gennemgik kort regnskabet, både resultatopgørelsen, aktiver og passiver, samt beregningen af andelskronen og besvarede enkelte spørgsmål.

Regnskabet, med fastsættelse af andelskrone 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.

a) Bemærkninger til budgettet

Bestyrelsens udkast til budget med specifikationer for 2008 var vedhæftet indkaldelsen til generalforsamlingen.

Budgettet indeholder en stigning i boligafgiften på kr. 15 pr. m², så den fremtidige boligafgift bliver på kr. 690,- 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 af denne stigning er vedlagt denne indkaldelse.

Ejendomsskatterne stiger med kr. 7.000. Hvis der ikke havde været skatteloft, skulle ejendomsværdien være steget med kr. 273.000. Som nævnt under regnskabet, er der en besparelse på de faste udgifter til renovation.

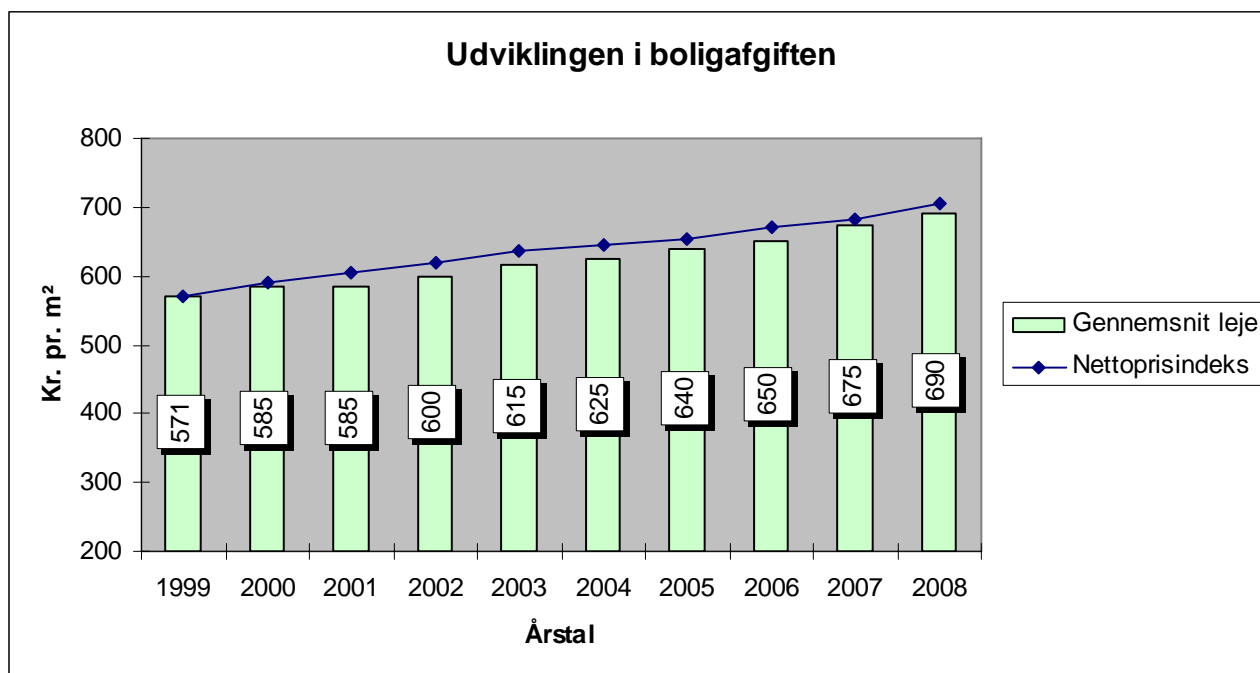
Derudover kan nævnes stigning i udgifter til el og vand, hvor priserne på vand er steget til kr. 43 pr. m³ mod sidste år kr. 38 og el prisen er steget til kr. 1,86 pr. KWH mod sidste år kr.1,83.

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. 20.000, 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 vedligeholdelses omkostningerne.

Derudover er der afsat kr. 40.000 til rådgivning mm. Foreningen skal i år 2008 have udarbejdet er Energimærknings rapport, som viser foreningen energiforbrug. Dette er lovpligtigt. Derudover sker der så mange forskellige finansielle ting, som gør at foreningen får tilbudt alternative finansieringer, som kan være så specifikke, at bestyrelsen har valgt at få ekstern rådgivning på disse.

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



b) Budgettet i hovedtal

Forventet stigning i procent

		Regnskab 2007	Budget 2007	Budget 2008
	▼			
Indtægter :				
Andelshavere		2.393	2.409	2.475
Ikke opkrævet stigning i 4 md.		0	0	-18
Ikke medlemmer	3	41	41	43
Andre indtægter		2	0	0
Renteindtægter (3 %)	3	40	15	28
Indtægter i alt		2.476	2.465	2.528
Udgifter				
Prioritetsydelse	1	972	972	989
Ejendomsskat & renovation	4	220	226	228
El & Vand	1	128	165	179
Renovation, Løs	2	1	6	0
Forsikring	2	83	83	88
Varmeudgifter	2	5	5	11
Renholdelse, lønninger	2	105	151	124
Administration	2	93	102	101
Revisor	1	15	13	16
Selskabsskat		2	2	2
Foreningsudgifter	1	41	48	48
Gårdlaug	1	74	75	75
Vurd. ejendom / rådgivning		0	10	40
Arbejdsweekend, 10 kr. m ²		10	22	22
Vedligeholdelse	2	86	75	75
Planlagt vedligeholdelse	L	789	1.028	437
Dækket af henlæggelser		-789	-1.028	-437
Henlæggelse	2	510	510	530
Udgifter i alt		2.345	2.465	2.528
Indtægter - udgifter		131	0	0

Pr. m² :

	m² i alt	Kr. pr. m²	
Erhverv	48	861	896
Andelshavere	3.588	675	690

c) Likviditetsoversigt

Foreningen har et likviditetsoverskud på kr. 298.141, som det fremgår af vedlagte likviditetsoversigt.

Likviditetsoversigt - A/B Frederik ultimo 2007		
Disponible beløb:		
Girobank	7.780	
B G Bank	1.873.377	
Kassebeholdning	2.013	
Tilgodehavende boligafgifter / forudbetalt	10.165	
Varmeregnskab	40.335	
Depositum / Udlæg Gårdlavet	10.288	1.943.958
Diverse gældsposter:		
Diverse kreditorer	98.806	
Forudbetalt leje og deposita	26.736	
Mellemregning fraflytter	1.010.955	
Antenneregnskab	5.660	
Internetregnskab	27.882	
Henlæggelser	436.527	
Skyldig selskabsskat	1.899	
Skyldig revision	14.000	
Skyldig moms	23.352	1.645.817
Likviditetsoverskud		298.141

Budgettet blev kort gennemgået kort af Mikael Christensen.

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

For : 16
I mod : Ingen
Blanke : Ingen

d) Den foreslåede andelsværdi og boligafgift giver følgende værdier

Andelsindskud pr. m ²					345,14
Andelskrone, forslag til generalforsamlingen					63,00
Andelskrone pr. m ²					21.743,82
Nuværende boligafgift pr. m ²					675,00
Forslag til boligafgift pr. m ²					690,00
Lejemål	Nuværende boligafgift	Forslag boligafgift	Stigning boligafgift	Andelsindskud	Andelsværdi
Godthåbsvej 11 A, 1. tv.	2.756	2.818	62	14.841	934.984
Godthåbsvej 11 A, 1 th.	2.588	2.645	57	13.806	869.753
Godthåbsvej 11 A, 2. tv.	2.756	2.818	62	14.841	934.984
Godthåbsvej 11 A, 2. th.	2.588	2.645	57	13.806	869.753
Godthåbsvej 11 A, 3. tv.	2.756	2.818	62	14.841	934.984
Godthåbsvej 11 A, 3. th.	2.588	2.645	57	13.806	869.753
Godthåbsvej 11 B, 1. tv	2.588	2.645	57	13.806	869.753
Godthåbsvej 11 B, 1. th.	2.588	2.645	57	13.806	869.753
Godthåbsvej 11 B, 2. tv.	2.588	2.645	57	13.806	869.753
Godthåbsvej 11 B, 2. th.	2.588	2.645	57	13.806	869.753
Godthåbsvej 11 B, 3. tv.	2.588	2.645	57	13.806	869.753
Godthåbsvej 11 B, 3. th.	2.588	2.645	57	13.806	869.753
Godthåbsvej 11 C, 1. tv.	2.588	2.645	57	13.806	869.753
Godthåbsvej 11 C, 1. th.	2.700	2.760	60	14.496	913.240
Godthåbsvej 11 C, 2. tv.	2.588	2.645	57	13.806	869.753
Godthåbsvej 11 C, 2. th.	2.700	2.760	60	14.496	913.240
Godthåbsvej 11 C, 3. tv.	2.588	2.645	57	13.806	869.753
Godthåbsvej 11 C, 3. th.	2.700	2.760	60	14.496	913.240
Godthåbsvej 11 B, 4.	6.469	6.613	144	39.691	2.500.539
Godthåbsvej 11 C, 4. sal	3.263	3.335	72	20.018	1.261.142
Godthåbsvej 11 A, st. tv.	2.306	2.358	52	12.080	761.034
Godthåbsvej 11 B, kld.	12.825	13.110	285	76.621	4.827.128
Godthåbsvej 11 B, st. th.	8.381	8.568	187	49.355	3.109.366
Godthåbsvej 11 C, st. tv.	2.588	2.645	57	13.806	869.753
Godthåbsvej 11 C, st. th.	2.700	2.760	60	14.496	913.240
Godthåbsvej 13 A, 1. sal	4.613	4.715	102	28.301	1.782.993
Godthåbsvej 13 A, 2. sal	4.613	4.715	102	28.301	1.782.993

Lejemål	Nuværen- de boligafgift	Forslag boligafgift	Stigning boligafgift	Andels- indskud	Andelsværdi
Godthåbsvej 13 A, 3. sal	4.613	4.715	102	28.301	1.782.993
Godthåbsvej 13 A, 4. sal	3.431	3.508	77	21.054	1.326.373
Godthåbsvej 13 B, stuen	7.200	7.360	160	44.178	2.783.209
Godthåbsvej 13 B, 1. sal	4.950	5.060	110	30.372	1.913.456
Godthåbsvej 13 B, 2. sal	4.950	5.060	110	30.372	1.913.456
Godthåbsvej 13 B, 3. sal	4.950	5.060	110	30.372	1.913.456
Godthåbsvej 13 B, 4. sal	4.050	4.140	90	24.850	1.565.555
Godthåbsvej 13 C, stuen	5.006	5.118	112	28.647	1.804.737
Godthåbsvej 13 C, 1. sal	5.006	5.118	112	28.647	1.804.737
Godthåbsvej 13 C, 2. sal	5.006	5.118	112	28.647	1.804.737
Godthåbsvej 13 C, 3. sal	5.006	5.118	112	28.647	1.804.737
Godthåbsvej 13 C, 4. sal	4.106	4.198	92	25.195	1.587.299
Sindshvilevej 10, st. tv.	4.838	4.945	107	29.682	1.869.969
Sindshvilevej 10, st. th.	4.838	4.945	107	29.682	1.869.969
Sindshvilevej 10, 1. tv.	4.838	4.945	107	29.682	1.869.969
Sindshvilevej 10, 1. th.	4.838	4.945	107	29.682	1.869.969
Sindshvilevej 10, 2. tv.	4.838	4.945	107	29.682	1.869.969
Sindshvilevej 10, 2. th.	4.838	4.945	107	29.682	1.869.969
Sindshvilevej 10, 3. tv.	4.838	4.945	107	29.682	1.869.969
Sindshvilevej 10, 3. th.	4.838	4.945	107	29.682	1.869.969
Sindshvilevej 10, 4. tv.	4.838	4.945	107	29.682	1.869.969
Sindshvilevej 10, 4. th.	4.838	4.945	107	29.682	1.869.969
Godthåbsvej 13 A, st. tv. - Lejer	3.444	-		-	-

5) Forslag – Ændring af vedligeholdelse skema og praksis omkring gulve.

Bestyrelsen bede om generalforsamlingens tilkendegivelse mht. ændring af praksis mht. vurdering af gulve ved salg af andel og om godkendelse af ændret vedligeholdelses skema.

Det skyldes at Paragraf 9.1 i foreningens vedtægter hidtil af de skiftende bestyrelser siden vores byfornyelse i 1992 har været fortolket meget mildt. Det vil sige, at ingen andelshaver er blevet stillet til ansvar for et ”slidt” gulv, når det har drejet sig om andet end dårlig/slidt lakering.

Kun ca. ½ af gulvene blev udskiftet ved vores byfornyelser, og nogle af disse er ved at være så ormædt og/eller så tynde pga. mange afslibninger og/eller afhøvlinger, at de trænger til udskiftning.

Bestyrelsen vil derfor til at håndhæve 9.1, men med den tilføjelse, at andelshaver (de nye nævnt i bestyrelsens beretning), som har købt efter generalforsamlingen i april 2007 tilbydes en meget grundig registrering af deres gulve, og en stillingtagen til om foreningen skal stå for en evt. kommende reparation/udskiftning under forudsætning af, at gulvet er vedligeholdt korrekt herefter. Alle andre andelshaver må forvente, at der kan komme udgifter til reparation/udskiftning af gulve ved salg.

Ovenstående skal ses i lyset af, at vores andelspris nu er kommet op i et niveau, hvor køber stiller større krav til andelen. Her er det bestyrelsens erfaring, at dette specielt omhandler gulve. Så hvis man har været "heldig", at have en god forrentning på sin andel, så foreslår bestyrelsen, at man skal betale for et evt. slidt gulv. Alternativet er at foreningen – altså os alle sammen – skal betale. I nedenstående skema kan du se hvad det kan komme til at betyde:

Antal beboelses andele m/ gammelt gulv	Gennemsnitsstørrelse	Gamle gulve
38	65	50%
M2 trægulve	2470	1235
Pris pr. M2 for udskiftning + lak	kr. 1.550,00	
Hel udskiftning af G. gulve		kr. 1.914.250,00
Udskiftning over 20 år	Udgift pr år:	kr. 95.712,50
Konsekvens for boligafgiften	43 M2 om måneden:	kr. 96,00
	87 M2 om måneden:	kr. 191,00

Bestyrelsen beder derfor om generalforsamlingens tilkendegivelse, så kommende bestyrelser er forpligtiget til at håndhæve 9.1, og til godkendelse af opdateret vedligeholdelse skema, hvor der er tilføjet nye punkter 02.14 til 02.18.

Ole Bertelsen gennemgik kort bestyrelsens forslag og forklarede om baggrunden for forslaget, som jo for en del er på grund af de forskellige kvaliteter foreningens gulve har.

(9.1) i Foreningens vedtægter blev kort gennemgået

Som hovedregel gælder, at al vedligeholdelse inden i lejligheden påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og køkkendøre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, såsom for eksempel udskiftning af gulve. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelser, som skyldes slid og ælde. I "Vedligeholdelsesstandard for boliglejemål" er der som tillæg til ovenstående specificeret hvorledes vedligeholdelsen af bygningsdelene i lejlighederne deles mellem andelshaveren og foreningen.

Herefter var der stor debat om forslaget, hvor der blev talt om både for og imod, samt bekymring om omkostningerne i forbindelse hermed.

Dialogen endte med at Maria Stuluson fremsendte et ændringsforslag, som gik på at der blev indsat et punkt 2.19 i foreningens vedligeholdelsesstandard med følgende tekst :

Ved ovennævnte punkter 2.14 til og med 2.18 skal den fraflyttede andelshaver maksimalt betale 75 % af omkostningerne og andelsboligforeningen de resterende.

Dette forslag kunne forsamlingen og bestyrelsen tilsluttede sig, hvorefter det blev sat til afstemning.

Forslaget blev herefter vedtaget med følgende stemmer :

For : 15
I mod : Ingen
Blanke : 1

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 det praktiske arbejde har været udført af andre medarbejdere. Disse andre medarbejdere har givet lidt problemer i forbindelse med foreningens årsregnskaber. Det er sådan, at foreningen afleverer sin bogføring til revisor, som så sørger for at opsætte regnskabet. Når vi så har fået revisor udkast til regnskabet, har det været med mange forskellige ændringer, som der så er blevet brugt ressourcer på at få ændret tilbage. I disse tilfælde har været nødvendigt at kontakte f. eks. Per Top for at få udarbejdet regnskaberne rigtigt. Det har ikke været muligt at få en kommentarer fra den statsautoriserede revisor, til de problemer vi har haft med hans medarbejder, så derfor indstiller bestyrelsen til generalforsamlingen at foreningen skifter revisor til

Ro's Revision, Registreret Revisionsanpartsselskab, Hersegade 10. 1, 4000 Roskilde.

Hvor det vil være Per Top, som igen vil blive foreningens revisor, da han ligeledes har valgt at forlade revisionsfirmaet Alsø og Breinholt.

Bestyrelsens forslag til revisor blev vedtaget med følgende stemmer :

For : Alle
I mod : Ingen
Blanke : Ingen

7) Valg til bestyrelsen

a) Valg af Formand

Pia Frimann er på valg og er villig til genvalg

Pia Frimann blev genvalgt med applaus

b) Valg af bestyrelsesmedlemmer

Der skal vælges 2 bestyrelsesmedlemmer :

Morten Nonboe Andersen – er villig til genvalg

Morten Kirkeby Sørensen – ønsker ikke genvalg da han fraflytter foreningen

Anne Mette Hansen blev foreslået til bestyrelsen

Herefter blev Morten Nonboe Andersen og Anne Mette Hansen valgt med applaus.

c) Valg af suppleanter

Hans Jørgen Knudsen – er villig til genvalg

Thies Myung Suk Reckweg – er villig til genvalg

Hans Jørgen Knudsen og Theis Myung Suk Reckweg blev genvalgt med applaus

d) Herefter ser bestyrelsen således ud

Navn		Valgt til
Formand Pia Frimann		2010
Anne Mette Hansen		2010
Morten Nonboe Andersen		2010
Dorte Dalby		2009
Ole Krogh Bertelsen		2009
Hans Jørgen Knudsen	1. suppleant	2009
Theis Myung Suk Rechweg	2. suppleant	2009

8) Eventuelt.

Der blev talt om røg lugt i opgangen Godthåbsvej 11 A. Et problem viceværten arbejder på at løse.

Muligheden for at der var flere som ønskede at sætte altaner op.

Morten Kirkeby nævnede foreningens hjemmeside, som han syntes var god og gjorde forsamlingen opmærksom på denne, da han syntes alle andelshavere kunne få noget ud af at bruge den, da den både indeholdt foreningen dokumenter og megen anden information.

Da forsamlingen ikke havde noget yderligere til eventuelt, takkede dirigenten forsamlingen for god ro og orden og erklærede generalforsamlingen for afsluttet, klokken var ca. 21.15.

Frederiksberg, den 21. april 2008



Mikael Christensen
Dirigent & Referent



Pia Frimann
Formand