

**Referat af ordinær generalforsamling i A/B Frederik  
Torsdag den 19. april 2012, klokken 20.00**

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

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

## Dagsorden / Indholdsfortegnelse

<b><u>1)</u></b>	<b><u>Valg af dirigent.</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b><u>2)</u></b>	<b><u>Bestyrelsens beretning</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b><u>3)</u></b>	<b><u>Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.</u></b>	<b><u>9</u></b>
	a) Specielt vedrørende varmeregnskab	12
	b) Andelskrone	13
<b><u>4)</u></b>	<b><u>Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.</u></b>	<b><u>15</u></b>
	a) Budgettet i hovedtal	17
	b) Likviditetsoversigt	18
	c) Den foreslåede andelsværdi og boligafgift giver følgende værdier	18
<b><u>5)</u></b>	<b><u>Forslag</u></b>	<b><u>21</u></b>
	a) Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 11.1 om fremleje	21
	b) Forslag om vedtægtsændring i forbindelse med belåning af andelsboligen.	22
<b><u>6)</u></b>	<b><u>Valg af administrator og revisor</u></b>	<b><u>24</u></b>
	a) Valg af administrator	24
	b) Valg af revisor	24
<b><u>7)</u></b>	<b><u>Valg til bestyrelsen</u></b>	<b><u>25</u></b>
	a) Valg af Formand	25
	b) Valg af bestyrelsesmedlemmer	25
	c) Valg af suppleanter	25
	d) Herefter ser bestyrelsen således ud	26
<b><u>8)</u></b>	<b><u>Eventuelt.</u></b>	<b><u>26</u></b>

## 1) Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslår Mikael Christensen som dirigent og som referent.

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

Han blev valgt til begge dele.

I foreningen er der 49 andelshavere, heraf var der fremmødte 25 hvoraf 7 var ved fuldmagt. Dirigenten kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt 14 dage i forvejen, og at dagsordenen var i overensstemmelse med vedtægterne.

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

Der er forslag om vedtægtsændring på dagsordenen. Derom siger foreningens vedtægter § 24.2 således :

*Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem andele, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 40 %, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er tilstede og med mindst 2/3 flertal.*

*Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne tilstede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange, der er mødt.*

Dette vil sige at der ikke kan vedtages vedtægtsændringer på denne generalforsamling, men hvis 2/3 af de fremmødte, hvilket er 17 andelshavere, stemmer for forslagene, kan der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling.

## 2) Bestyrelsens beretning

Velkommen til disse nye andelshavere:

- Nanna og Hans Alvarez Nissen, Godthåbsvej 13 B, 2.sal
- Stine og Sune Gerts Larsen, Godthåbsvej 13 C, 2. sal
- Trine og Jakob Lauritsen, Godthåbsvej 13 C, 1. sal

- Anna Malgaard, Godthåbsvej 11 B
- Inger Calundan og Jacob Petersen, Sindshvilevej 10, st. th.

### Vedligeholdelse

- Bestyrelsen og vicevært Lars indhentede flere tilbud på udskiftning af alle hoveddøre i foreningen og alle gadedøre. At udskifte alle blev dog for voldsom en udgift, så bestyrelsen vedtog at tage opgaven bid for bid. Hoveddørene i Godthåbsvej 11 A, B og C stod først, og arbejdet forventes afsluttet i marts 2012
- Varmecentralerne blev i årets løb ombygget for at opnå store besparelser på sigt på varme-forbruget. Der blev bl.a. monteret nye cirkulationspumper, der skal sikre en stabil temperatur på vores varme efter store udsving pga såkaldt trætte pumper. Det har dog krævet besøg af teknikere flere gange, da udsvingene fortsatte, selv om det var i mindre grad. Nu kører pumperne, som de skal, men der forestår stadig lidt indregulering af systemet. Dette kan først foretages næste vinter.
- Pga skybruddet i juli 2011 blev alle kældre udsat for vand. Nogle var mere uheldige end andre. Værst gik det ud over kældrene på Godthåbsvej, hvor der var op til en halv meters vand, hvorimod kældrene på Sindshvilevej slap med et par centimeter. Oversvømmelserne medførte en stor oprydning for alle. Bestyrelsen ønsker dog især at takke Lars for håndtering af de mange ekstra opgaver, der fulgte af vandet – herunder ikke mindst bortskaffelse af store, døde rotter. Skaden har indtil nu kostet vort forsikringselskab Codan over ½ mill. kr. Den største del vedrører udgifter i Niels A, som jo blev totalt skadet under skybruddet, så der skulle laves nyt gulv, nye vægge, el installationer og så er der udtørringsudgifterne efter vandet som har været store både i Niels A og foreningens lokale i Gavlen 13 C.
- Der er i dag monteret kontraventiler i afløbene i kælderrummene, så kloakvandet ikke så let kan presses op i kældrene. Og kældrene er igen så tørre, som kældre nu kan blive, hvilket bl.a. skyldes, at affugtere kørte i alle kældre i døgndrift i mange uger. Efter talrige rykkere lykkedes det i begyndelsen af 2012 for administrator Mikael at få foreningens forsikringselskab til at betale for de skader, der skete på div. ting og sager i bestyrelseslokalet i kælderen.
- Rustne kælderudluftningsriste er blevet udskiftet.
- Vi har haft gang i løbende murerarbejde m.m.: Pålægning af membran og nye klinker på gulv grundet fugt i gulv og vægge i hovedindgangen til Godthåbsvej 13 C. Renovering og maling af

gesimsbånd Godthåbsvej 13 A-C. Renovering af kældertrappe til bestyrelseslokale. Maling af sokkel Godthåbsvej mod gård.

- Gartneren har trimmet gårdanlægget et par gange bl.a. for ukrudt samt ryddet ud i uhensigtsmæssig beplantning og plantet nyt.
- Hovedtrapperne i Godthåbsvej 11A-C og 13 A-C blev hovedrengjort. Alle for- og bagtrapper i hele foreningen fik senere polish.
- Elastiske fuger omkring udestuer (Godthåbsvej), gavlisolering (Sindshvilevej og Godthåbsvej) samt omkring enkelte vinduer (Godthåbsvej) er udskiftet.

### Generalforsamling 12. april 2011

Fremmødet på foreningens generalforsamling var skuffende lavt. 12 deltagere inkl. fuldmagter deltog ud af 49 andelshavere, hvilket lige rakte til, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig (mindst 10 skal deltage inkl. fuldmagter).

Bestyrelsen har diskuteret, hvordan flere kan overtales til at møde op og engagere sig i deres egen bolig og økonomi. Skulle vi invitere en spændende foredragsholder, arrangere en lodtrækning med præmie for deltagelse, servere mad til generalforsamlingen, afholde en øl- eller vinsmagning? Vi har ikke fundet den gyldne løsning, men vil stærkt anbefale alle at møde op og på den måde få medbestemmelse. *Og vi håber at se mange til generalforsamlingen 19. april 2012.*

### Arbejdsweekend i maj og august 2011

Forårsarbejdsweekenden bestod denne gang kun af én dag: 21. maj. Der blev udført:

- Nedtagning af gitre.
- Opretning af fliser ved rist og kloak.
- Lugning.
- Kælderoprydning.
- Rengøring af bestyrelsesrum.
- Opsætning af kroge i barnevognsrum.
- Pletmaling af hoveddøre.
- Rengøring af skure.

I arbejdsweekenden 27.-28. august blev udført:

- Lugning.
- Fliseopretning bl.a. ved kloakdæksel og kantfliser ved græsplæne.
- Tømning af brønd.
- Spuling af borde og bænke.

Festen lørdag aften 27. august 2011 blev aflyst pga. manglende tilmelding

### Gårdlauget

Der har desværre ikke været den store aktivitet i Gårdlauget de sidste par år. Gårdlauget blev tidligere administreret af en beboer i ejendommen Sindshvilevej 6, som flyttede for ca. 4 år siden. Det har været svært for Gårdlauget at komme videre efter dette, dels på grund af manglende overdragelse af diverse papirer og så skulle der findes en ny administrator.

Dette regner vi nu med at ved at komme på plads. Sidste år blev administrationsfirmaet RE//vision ansat til at foretage administrationen og foreningens administrator – Mikael Christensen - blev valgt som formand.

Der har nu i marts 2012 været afholdt ekstra ordinære generalforsamling, hvor regnskaberne for de sidste 4 år er blevet godkendt og der er nu også udarbejdet budget for Gårdlaugets drift

Det er jo til dels budgettet for Gårdlauget som giver en stigning i foreningens budget, da Gårdlaugets budget ikke er blevet reguleret siden opstarten af Gårdlauget i 1992. Grunden til at dette har kunnet lade sig gøre er, at Gårdlauget har brugt de midler som tidligere var henlagt til vedligeholdelse af gården.

Det er bestyrelsens ønske, at formandskabet i Gårdlauget snart vil kunne overdrages til en beboer i Gårdlaugets medlemskreds, fordi Mikael ikke ønsker at sidde i Gårdlaugets bestyrelse længe mere end nødvendigt.

Gårdlauget bestyrelse vælges jo af ejerne af ejendommene, så ejerne kan indstille dem de ønsker til dette hverv. Så er det noget du syntes du gerne vil interessere dig for, bedes du henvende dig til bestyrelsen.

### IT

IT-chef Jesper (internet@abfrederik.dk) undersøgte prisen på en kraftigere netforbindelse efter en beboeropfodring på generalforsamlingen. En efterfølgende rundspørge til andelshaverne viste imidlertid minimal interesse (kun én andelshaver ytrede ønske) efter mere power, hvorfor projektet blev droppet.

Vi arbejder på at få lagt bestyrelsesreferater ud på A/B Frederiks hjemmeside, men indtil nogle tekniske problemer er løst, hænges der et referat op på opslagstavlerne i div. opgange efter hvert afholdt møde.

### Renoveringen af Sindshvilevej

Pga. den hårde vinter trak renoveringen af Sindshvilevej ud i månedsvis og blev meget forsinket. Da entreprenøren endelig var ved at være færdig hen på sommeren, kontaktede bestyrelsen flere gange kommunen med klagepunkter og spørgsmål. Nogle punkter var kommunen lydhør overfor og rettede mangler, men nogle sager er ikke afsluttet. Bl.a. arbejdes der stadig på at få kommunen til at fjerne det fejlsatte gule p-forbuds-kryds ved indkørslen til gården, så der ikke spærrer for parkering på to pladser, når det rækker med en.

Derudover bekræftede kommunen på bestyrelsens spørgsmål og formodning, at ja, man er gået efter en billig renoveringsløsning. Derfor er der ikke lagt ny asfalt på vejen, men blot lappet huller, ligesom der heller ikke har været råd til chaussésten ved huskanter og rundt om planteøer.

### Stort og småt

- I marts 2011 mødte 28 udklædte op til fastelavnstøndeslagning i gården.
- Bestyrelsen har diskuteret brugen af bestyrelseslokalet i kælderen i Godthåbsvej-huset. Indtil bedre forslag modtages eller vedtages, benyttes lokalet til depot, ligesom skiftende håndværkere bruger det til frokost m.m., hvorfor vi på den måde sparer penge til leje af skurvogn.
- Gadedørslamperne over Sindshvilevej 10 blev en nat stjålet af ukendte gerningsmænd. Bestyrelsen besluttede, at den nye og meget kraftige vejbelysning på Sindshvilevej gav lys nok, hvorfor vi også sparede udgiften til indkøb af nye lamper.

## I årets løb har andelshavere foreslået bestyrelsen

- Altaner. Interesserede er velkomne til at nedsætte et udvalg. Bestyrelsen ønsker at blive holdt uden for udvalgsarbejdet, men stiller sig ikke i vejen for projektet. Altaner har for nogle år siden været drøftet i foreningen, men blev ikke gennemført. Men det blev vedtaget på en ekstra ordinær generalforsamling, at hvis nogen ønsker at få etableret en altan – og kan opnå byggetilladelse fra Frederiksberg Kommune – så kan de godt gøre det, bare de selv betaler den. Det eneste som måske lige mangler, er at foreningen tager stilling til designet i altanen
- Loppemarked i gården. Forslaget blev sendt videre til Gårdlauget.
- Afskærmning med plader på hegn mellem Sindshvilevej 8 og 10, så man ikke fra vejen kan se affalds-containere og om sommeren det storskrald, der stilles på området, når storskraldsrummet er fyldt. Pris er indhentet. Afgørelsen ligger i Gårdlauget.
- Dobbeltslidske til kældertrappe (Sindshvilevej) eller ekstra barnevognsskur. Ingen af delene kan lade sig praktisk gøre.

## Samarbejdspartnere

Også i år STOR tak som tidligere nævnt til vicevært Lars og også til administrator Mikael.

## Bestyrelsen

Theis Myung Suk Reckweg og Helle Hyldgaard udtrådte af bestyrelsen ved generalforsamlingen i april 2011. Tak for indsatsen. Nete Christensen og Vivi Vestergaard blev valgt ind. Bestyrelsen i den resterende del af 2011 har derudover bestået af: Pia Frimann (formand), Ole Krogh Bertelsen og Klaus Fynsk. I december ønskede Pia at træde tilbage som formand og blive menigt medlem. Vivi Vestergaard blev konstitueret som ny formand fra 1. januar 2012.

Hvis I har kommentarer eller forslag, kontakt endelig bestyrelsen på mail [bestyrelse@abfrederik.dk](mailto:bestyrelse@abfrederik.dk) eller konstitueret formand Vivi på [formand@abfrederik.dk](mailto:formand@abfrederik.dk).

**Forsamlingen syntes bestyrelsens skriftlige beretning var så fyldestgørende, at der ikke var spørgsmål og den blev godkendt med applaus.**



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

#### Bestyrelsens kommentarer til regnskabet 2011

Årets resultat viser et underskud på kr.39.021 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 2011	Budget 2011	Forskel Budget / Regnskab
<b>Indtægter :</b>			
Andelshavere	2.549.256	2.547.000	-2.256
Ikke medlemmer	46.635	47.000	365
Andre indtægter	4.910	0	-4.910
Renteindtægter ( 3 % )	7.573	5.000	-2.573
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.608.374</b>	<b>2.599.000</b>	<b>-9.374</b>
<b>Udgifter</b>			
Prioritetsydelse	1.030.128	1.031.000	872
Ejendomsskat & renovation	262.590	264.000	1.410
El & Vand	147.361	155.000	7.639
Forsikring	78.859	84.000	5.141
Varmeudgifter	29.101	5.000	-24.101
Renholdelse, lønninger	153.018	150.000	-3.018
Administration	99.535	105.000	5.465
Revisor	15.666	16.000	334
Selskabsskat	5.220	2.000	-3.220
Foreningsudgifter	27.981	51.000	23.019
Gårdlaug	150.827	75.000	-75.827
Ekstern rådgivning	0	16.000	16.000
Arbejdsweekend, 10 kr. m <sup>2</sup>	-6.640	10.000	16.640
Vedligeholdelse	93.748	75.000	-18.748
Planlagt vedligeholdelse	1.052.905	436.000	-616.905
Dækket af henlæggelse	-1.052.905	-436.000	616.905
Henlæggelse	560.000	560.000	0
<b>Udgifter i alt</b>	<b>2.647.395</b>	<b>2.599.000</b>	<b>-48.395</b>
<b>Årets resultat - Underskud</b>	<b>-39.021</b>	<b>0</b>	<b>39.021</b>

### **Indtægter:**

Indtægter følger budgettet, med enkelte små afvigelser. 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. 16.000 til ekstern rådgivning. Det har ikke været nødvendigt for foreningen at bruge af dette beløb i regnskabsåret. 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. 16.000 kr. Den ringe deltagelse resulterede også i, at der ikke blev afholdt gårdfest, derfor er der også en besparelse på foreningsudgifter.

Der er en overskridelse på varmeudgifter, da varmeregnskabet udviste et lidt større forbrug end forventet. Det blev derfor valgt at tage en del af varmeregnskabet med i driften, så det ikke blev så store ekstra opkrævninger.

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. Foreningen har i de tidligere regnskabet afsat et forventet beløb til Gårdlauget, men beløbet blev lidt større, derfor denne overskridelse.

Af udgifter til vedligeholdelse er der afholdt udgifter til den løbende vedligeholdelse for i alt kr. 1.146.653, hvoraf kr.1.052.905 er dækket af tidligere henlæggelser.

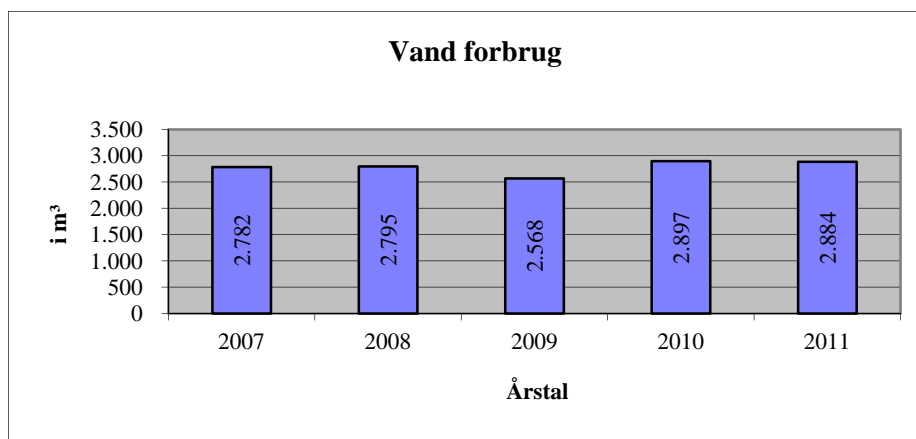
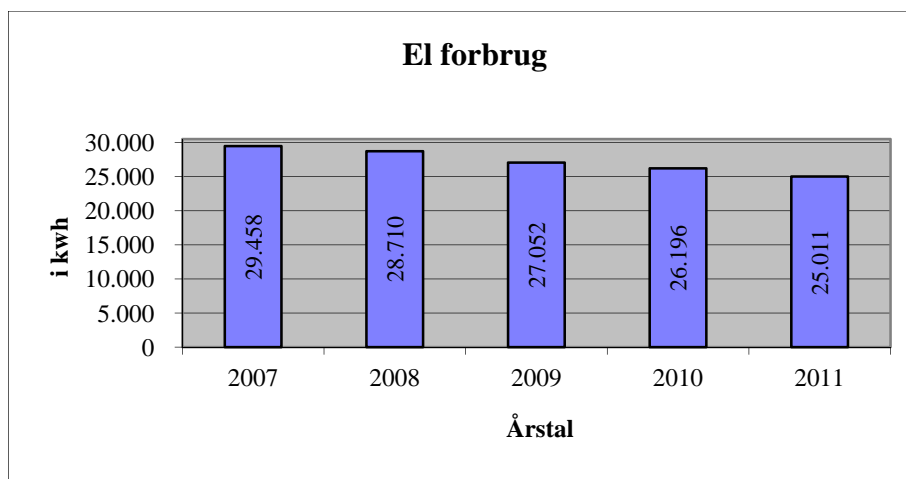
Af de arbejder der er udført i året, kan f. eks. nævnes :

- Udskiftning af hoveddøre på Godthåbsvej 11
- Ombygning af varmecentral
- Fugning af gavle, samt reparation af gesims og hovedtrappe
- Ombygning af antenneanlæg, så der kunne skiftes antennepakker
- Isolering af loft i kælder

Udgifterne til el & vand har været lidt mindre end forventet. Vi har haft et lidt mindre el og vand forbrug og samtidig blev prisen for el ikke så høj som forventet.

Udgifterne til renovation, vand og el budgetteres også ud fra faktiske / forventede omkostninger og forbrug, men da foreningen er momsregistreret for de lejemål som bruges til erhverv, sker der et fradrag på disse priser, for den del som vedr. erhvervs lejemålene.

Nedenstående graf viser henholdsvis forbruget på el og vand de sidste 5 år og som I kan se, så er foreningens forbrug ret stabilt, men med lidt enkelte forskydninger mellem årene.



I det store hele ser foreningens regnskab tilfredsstillende ud.

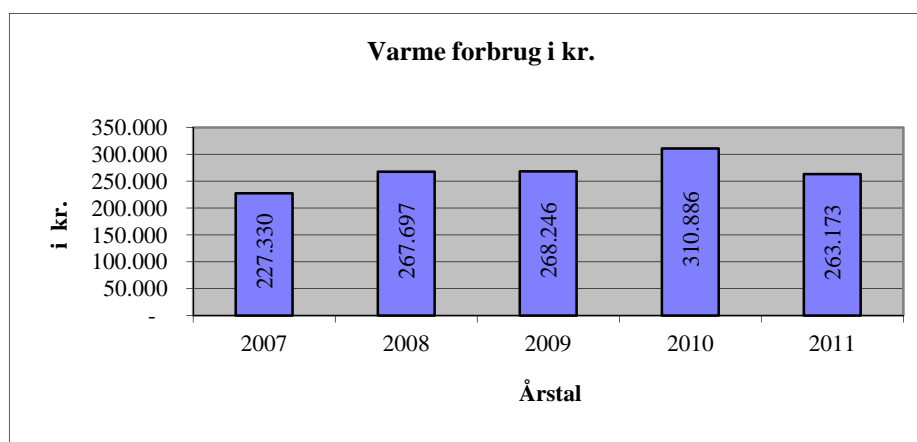
Hvis nogen har supplerende spørgsmål til regnskabet, er de velkommen til at kontakte Mikael Christensen eller bestyrelsen for uddybende svar eller vente med dem til generalforsamlingen. Det kan måske være en hjælp at kontakte os før generalforsamlingen, så vi kan undersøge det til bunds, hvis det er 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 2011/12 viser, at varmemeforbruget udviser et mindre forbrug i forbruget i forhold til tidligere år. Varmeregnskabsåret har også været ca. 17 % varmere end sidste, så det er vel naturligt at forbruget har været mindre. Priserne er steget med ca. 3 %.

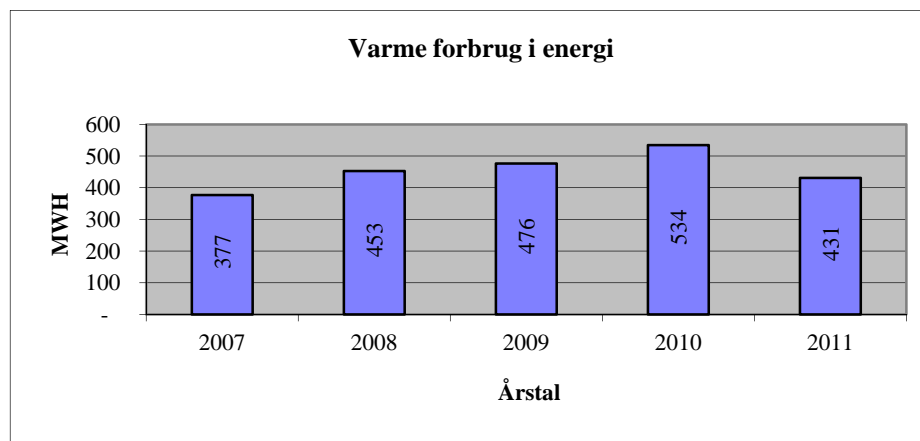
Der vil ske afregning af varmeregnskab i forbindelse med opkrævning af huslejen i maj. Nedenstående vises en oversigt over varmemeforbruget i kr. de sidste 5 år.



Neden stående viser en graf over udviklingen i varmemeforbruget de sidste 5 år. Opmærksomheden henledes på, at energiforbruget er faldet fra år 2010 til 2011. men det har også været et varmere år.

Foreningen har ombygget varmecentralen i 2011 for at spare på energien og sikre en bedre fordeling af varmen i lejlighederne.

Denne ombygning vil først kunne måles fuldt udi næste varmeregnskabsår, da den først var færdig i oktober måned og indreguleringen af anlægget vil først være helt klar hen over sommeren 2012.



Måned	Normal år	2006/07	2007/08	2008/09	2009/10	2010/11	2011/12
Marts	529	625	413	498	497	523	521
April	349	409	247	335	229	381	236
Maj	158	129	100	100	100	240	149
Juni	100	100	100	100	100	100	100
Juli	100	100	100	100	100	100	100
August	100	100	100	100	100	100	100
September	126	100	100	124	107	120	100
Oktober	303	154	331	294	366	335	298
November	453	367	433	415	380	482	387
December	569	402	494	521	566	726	479
Januar	585	468	494	588	703	612	546
Februar	534	512	444	547	611	572	582
<b>Graddage i alt</b>	<b>3.906</b>	<b>3.466</b>	<b>3.356</b>	<b>3.722</b>	<b>3.859</b>	<b>4.291</b>	<b>3.598</b>

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 6 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.

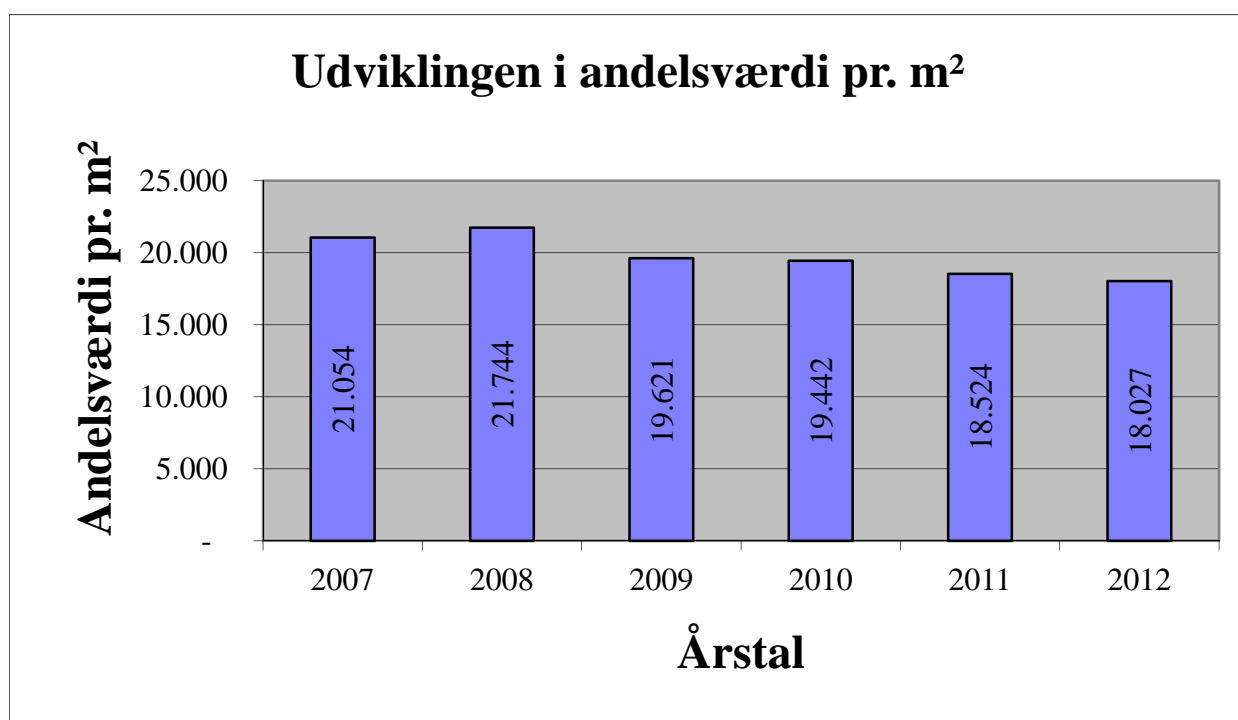
Man skal selvfølgelig huske, at fordi andelsværdien er høj, er det jo ikke en garanti for at andelen kan sælges til dette beløb. Prisen afgøres ene og alene af hvad andre vil betale.

Dette giver en andelskrone på 52,23, 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 52,23.

Beregning af andelsværdi, ved andelskrone **52,23** (Indskuddet x 52,23)

$1 \text{ m}^2 = \text{kr. } 345,14 * 52,23 = \text{kr. } 18.026,66 \text{ pr. m}^2$ , hvilket er et fald på kr.497 pr.  $\text{m}^2$  i forhold til sidste års regnskab.



Det indstilles til generalforsamlingen, at godkende det forelagte regnskab, revisionsprotokol og foreslåede andelskrone på 52,23.

**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 2012 er vedhæftet denne indkaldelse som bilag.**

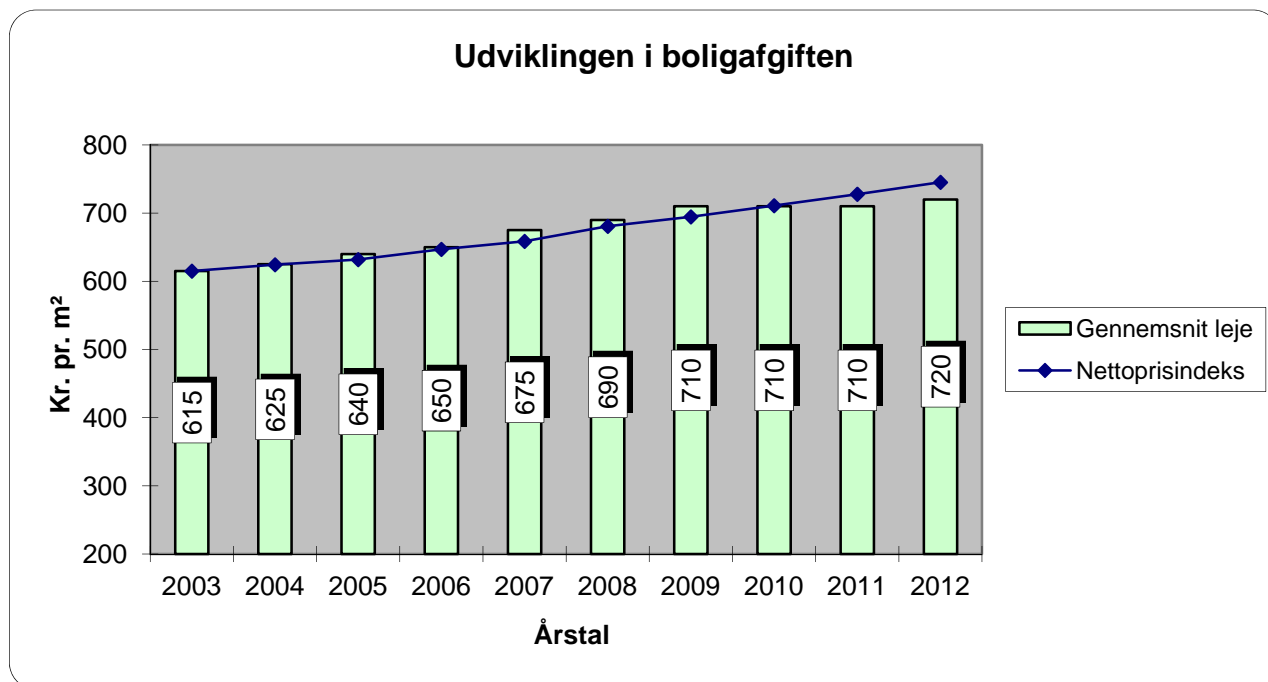
Budgettet indeholder en stigning i boligafgiften på kr. 10 om året, så den fremtidige boligafgift bliver på kr. 720,- pr. m<sup>2</sup>. Dette indebærer også, at det beløb som tilbagebetales i forbindelse med deltagelse i arbejdsweekend er uændret med kr. 10 pr. m<sup>2</sup>. Beregning af konsekvenserne i huslejen findes senere i denne indkaldelse.

Stigningen på 10 kr. pr. m<sup>2</sup> forventes at indbringe omkring kr. 37.000 om året. Da den foreslåede stigning først vil gælde fra første opkrævning efter generalforsamlingen, vil der mangle lidt for de første af månederne. Det håbes at denne manglende indtægt kan dækkes af enkelte besparelser i foreningens drift.

- Stigning i prioritetsydelse kr.14000
- Ejendomsskatterne stiger med kr. 8.000. Hvis der ikke havde været skatteloft, skulle ejendomsskatten steget med kr. 134.000. Renovationsudgiften falder en smule
- El falder på grund af lidt mindre forbrug
- Renholdelsen indeholder en lille stigning. Der er afsat penge til både hovedrengøring og polish af trappeopgangene.
- Den største stigning i budgettet er udgifterne til Gårdlaug, som nu er blevet justeret til så budgettet følger Gårdlaugets udgifter, som beskrevet i bestyrelsens beretning

Hvilke vedligeholdelsesarbejder kan forventes udført, vides ikke rigtigt i denne skrivende stund. Foreningens har fået udarbejdet en tilstandsvurdering. Tilstandsvurderingen udviser ikke de store omkostninger til nødvendige arbejder. Den største udgift i tilstandsvurderingen er udskiftning af taget, som andre fagfolk siger, vil holde mange flere år endnu. Men det er da godt at vide, der ikke er store uforudsete udgifter der venter.

Henlæggelserne er steget med kr. 7.000, da udgifterne til vedligeholdelse af ejendommene er svagt stigende. Det er jo ved at være flere år siden ejendommen blev Byfornyset og ejendommen begynder derfor at have en stigning i vedligeholdelsesomkostningerne.





## a) Budgettet i hovedtal

	Regnskab 2011	Budget 2011	Budget 2012	Forskel Budget 2012-2011
<b>Indtægter :</b>				
Andelshavere	2.549.256	2.547.000	2.584.000	37.000
Ikke medlemmer	46.635	47.000	48.000	1.000
Andre indtægter	4.910	0	3.000	3.000
Renteindtægter	7.573	5.000	8.000	3.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.608.374</b>	<b>2.599.000</b>	<b>2.643.000</b>	<b>44.000</b>
<b>Udgifter</b>				
Prioritetsydelse	1.030.128	1.031.000	1.035.000	4.000
Ejendomsskat & renovation	262.590	264.000	268.000	4.000
El & Vand	147.361	155.000	152.000	-3.000
Forsikring	78.859	84.000	85.000	1.000
Varmeudgifter	29.101	5.000	5.000	0
Renholdelse, lønninger	153.018	150.000	155.000	5.000
Administration	99.535	105.000	101.000	-4.000
Revisor	15.666	16.000	16.000	0
Selskabsskat	5.220	2.000	3.000	1.000
Foreningsudgifter	27.981	51.000	47.000	-4.000
Gårdlaug	150.827	75.000	125.000	50.000
Ekstern rådgivning	0	16.000	6.000	-10.000
Arbejdsweekend, 10 kr. m <sup>2</sup>	-6.640	10.000	3.000	-7.000
Vedligeholdelse	93.748	75.000	75.000	0
Planlagt vedligeholdelse	1.052.905	436.000	350.000	-86.000
Dækket af henlæggelser	-1.052.905	-436.000	-350.000	86.000
Henlæggelse	560.000	560.000	567.000	7.000
<b>Udgifter i alt</b>	<b>2.647.395</b>	<b>2.599.000</b>	<b>2.643.000</b>	<b>44.000</b>
<b>Årets resultat - Underskud</b>	<b>-39.021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Pr. m<sup>2</sup> :</b>				
	<b>m<sup>2</sup> i alt</b>	<b>Kr. pr. m<sup>2</sup></b>		
Erhverv	48	979	1.000	21
Andelshavere	3.588	710	720	-10

**b) Likviditetsoversigt**

Foreningen har et likviditetsoverskud på kr. 473.526, som det fremgår af nedenstående likviditetsoversigt.

<b>Likviditetsoversigt - A/B Frederik ultimo 2011</b>		
<b>Disponible beløb:</b>		
Danske Bank	1.333.940	
Forsikringssager	10.230	1.344.170
<b>Diverse gældsposter:</b>		
Diverse kreditorer	353.918	
Forudbetalt leje og deposita	14.100	
Mellemregning fraflytter		
Varmeregnskab	83.444	
Internetregnskab	85.401	
Antenneregnskab	7.091	
Henlæggelser	279.561	
Skyldig moms	47.129	870.644
Likviditetsoverskud		473.526

**c) Den foreslåede andelsværdi og boligafgift giver følgende værdier**

Andelsindskud pr. m <sup>2</sup>	345,14				
Andelskrone, forslag til generalforsamlingen	52,23				
Andelskrone pr. m <sup>2</sup>	18.026,66				
Nuværende boligafgift pr. m <sup>2</sup>	710,00				
Forslag til boligafgift pr. m <sup>2</sup>	720,00				
Lejemål	Nuværende boligafgift	Forslag boligafgift	Stigning boligafgift	Andelsindskud	Andelsværdi
Godthåbsvej 11 A, 1. tv.	2.901	2.940	39	14.841	775.146
Godthåbsvej 11 A, 1 th.	2.724	2.760	36	13.806	721.066
Godthåbsvej 11 A, 2. tv.	2.901	2.940	39	14.841	775.146
Godthåbsvej 11 A, 2. th.	2.724	2.760	36	13.806	721.066

Andelsindskud pr. m <sup>2</sup>						345,14
Andelskrone, forslag til generalforsamlingen						52,23
Andelskrone pr. m <sup>2</sup>						18.026,66
Nuværende boligafgift pr. m <sup>2</sup>						710,00
Forlag til boligafgift pr. m <sup>2</sup>						720,00
Godthåbsvej 11 A, 3. tv.	2.901	2.940	39	14.841	775.146	
Godthåbsvej 11 A, 3. th	2.724	2.760	36	13.806	721.066	
Godthåbsvej 11 B, 1. tv	2.724	2.760	36	13.806	721.066	
Godthåbsvej 11 B, 1. th.	2.724	2.760	36	13.806	721.066	
Godthåbsvej 11 B, 2. tv.	2.724	2.760	36	13.806	721.066	
Godthåbsvej 11 B, 2. th.	2.724	2.760	36	13.806	721.066	
Godthåbsvej 11 B, 3. tv.	2.724	2.760	36	13.806	721.066	
Godthåbsvej 11 B, 3. th.	2.724	2.760	36	13.806	721.066	
Godthåbsvej 11 C, 1. tv.	2.724	2.760	36	13.806	721.066	
Godthåbsvej 11 C, 1. th.	2.842	2.880	38	14.496	757.120	
Godthåbsvej 11 C, 2. tv.	2.724	2.760	36	13.806	721.066	
Godthåbsvej 11 C, 2. th.	2.842	2.880	38	14.496	757.120	
Godthåbsvej 11 C, 3. tv.	2.724	2.760	36	13.806	721.066	
Godthåbsvej 11 C, 3. th.	2.842	2.880	38	14.496	757.120	
Godthåbsvej 11 B, 4.	6.808	6.900	92	39.691	2.073.066	
Godthåbsvej 11 C, 4. sal	3.434	3.480	46	20.018	1.045.546	
Godthåbsvej 11 A, st. tv.	2.428	2.460	32	12.080	630.933	
Godthåbsvej 11 B, kld.	13.498	13.680	182	76.621	4.001.919	
Godthåbsvej 11 B, st. th.	8.821	8.940	119	49.355	2.577.813	
Godthåbsvej 11 C, st. tv.	2.724	2.760	36	13.806	721.066	
Godthåbsvej 11 C, st. th.	2.842	2.880	38	14.496	757.120	
Godthåbsvej 13 A, 1. sal	4.855	4.920	65	28.301	1.478.186	
Godthåbsvej 13 A, 2. sal	4.855	4.920	65	28.301	1.478.186	
Godthåbsvej 13 A, 3. sal	4.855	4.920	65	28.301	1.478.186	
Godthåbsvej 13 A, 4. sal	3.612	3.660	48	21.054	1.099.626	
Godthåbsvej 13 B, stuen	7.578	7.680	102	44.178	2.307.413	
Godthåbsvej 13 B, 1. sal	5.210	5.280	70	30.372	1.586.346	
Godthåbsvej 13 B, 2. sal	5.210	5.280	70	30.372	1.586.346	
Godthåbsvej 13 B, 3. sal	5.210	5.280	70	30.372	1.586.346	
Godthåbsvej 13 B, 4. sal	4.263	4.320	57	24.850	1.297.920	
Godthåbsvej 13 C, stuen	5.269	5.340	71	28.647	1.496.213	
Godthåbsvej 13 C, 1. sal	5.269	5.340	71	28.647	1.496.213	
Godthåbsvej 13 C, 2. sal	5.269	5.340	71	28.647	1.496.213	
Godthåbsvej 13 C, 3. sal	5.269	5.340	71	28.647	1.496.213	

Andelsindskud pr. m <sup>2</sup>						345,14
Andelskrone, forslag til generalforsamlingen						52,23
Andelskrone pr. m <sup>2</sup>						18.026,66
Nuværende boligafgift pr. m <sup>2</sup>						710,00
Forlag til boligafgift pr. m <sup>2</sup>						720,00
Godthåbsvej 13 C, 4. sal	4.322	4.380	58	25.195	1.315.946	
Sindshvilevej 10, st. tv.	5.092	5.160	68	29.682	1.550.293	
Sindshvilevej 10, st. th.	5.092	5.160	68	29.682	1.550.293	
Sindshvilevej 10, 1. tv.	5.092	5.160	68	29.682	1.550.293	
Sindshvilevej 10, 1. th.	5.092	5.160	68	29.682	1.550.293	
Sindshvilevej 10, 2. tv.	5.092	5.160	68	29.682	1.550.293	
Sindshvilevej 10, 2. th.	5.092	5.160	68	29.682	1.550.293	
Sindshvilevej 10, 3. tv.	5.092	5.160	68	29.682	1.550.293	
Sindshvilevej 10, 3. th.	5.092	5.160	68	29.682	1.550.293	
Sindshvilevej 10, 4. tv.	5.092	5.160	68	29.682	1.550.293	
Sindshvilevej 10, 4. th.	5.092	5.160	68	29.682	1.550.293	
Godth. 13 A, st. tv. - Lejer	3.915	4.030	115	-	-	
<b>I alt</b>	<b>216.353</b>	<b>219.310</b>	<b>2.957</b>	<b>1.182.450</b>	<b>61.759.336</b>	

Det indstilles til generalforsamlingen, at godkende det forelagte drifts- og likviditetsbudget samt den foreslåede boligafgift, som indeholder en stigning på kr. 10 om året pr. m<sup>2</sup>.

Mikael Christensen gennemgik kort budgettet og der var enkelte kommentarer / spørgsmål til budgettet.

Derefter satte dirigenten budgettet til afstemning.

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

## 5) Forslag

### a) Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 11.1 om fremleje

#### §11 Fremleje

(11.1)

En andelshaver kan kun fremleje eller –låne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når en andelshaver af særlige grunde *midlertidigt* må fraflytte sin lejlighed for en periode på max 2 år. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

Ændres til:

#### §11 Fremleje

(11.1)

En andelshaver kan kun fremleje eller –låne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når en andelshaver af særlige grunde må fraflytte sin lejlighed for en periode på max 2 år. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetageren.

#### Yderligere indstilling :

A/B Frederik kender ikke størrelsen på, hvor meget huslejenævnet vil sætte lejen til, hvis nogen fremlejere skulle henvende sig til huslejenævnet. Og man kan ikke få huslejenævnet til at give en forud godkendelse af den maksimale leje. Derfor er det "udlejerens" (altså den andelshaver som fremlejer sin lejlighed ud ) eget ansvar at sætte en pris på fremlejen

A/B Frederik ønsker ikke, at man skal kunne lave en forretning ud af at fremleje sin lejlighed ud, så derfor vil foreningen ikke godkende en husleje, der er større end den udgift man har til A/B Frederik til boligafgift, varme, tv m.m. til foreningen.

Så det er altså andelshaverens eget ansvar

- at der sættes en korrekt leje
- at lejekontrakten udfærdiges efter gældende regler
- at der ikke opkræves mere end de udgifter andelshaveren har til foreningen
- og hvad der eller kunne være af regler overholdes

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at vedtage ændring af foreningens vedtægter §11.1 som beskrevet ovenfor, samt beslutte ovennævnte indstilling om husleje og ansvar i forbindelse med fremleje .

Bestyrelsen startede med at begrunde sit forslag og herefter var ordet og debatten frit og følgende blev debatteret :

- Skal der være begrænsning for at man skal have boet en periode inden man får lov til at fremleje ud
- Dette vil lave foreningen om til en udlejningsejendom
- Fortolkning af bestyrelsens tilladelse
- Fremlejere har ikke samme interesse i foreningen som en andelshaver
- Dette vil fjerne fællesskabet i foreningen
- Skal man kunne tjene på at udleje sin boligret til andelen
- Man skal være opmærksom på at man får tilladelsen for en periode

Derefter gik forslaget med bestyrelsens yderligere indstilling om forhold i forbindelse med fremleje til afstemning og blev vedtaget med følgende stemmer :

18 for

5 imod

2 blanke stemmer

På grund af manglende fremmøde er forslaget ikke vedtaget. Hvis der bliver indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling og mindst 2/3 af de fremmødte der, stemmer for forslaget vil forslaget være gældende.

### **b) Forslag om vedtægtsændring i forbindelse med belåning af andelsboligen.**

Andelshaver Rikke Hoffensetz Andresen, Sindshvilevej stiller forslag om vedtægtsændring, for at forbedre muligheden for at opnå en billigere belåning af sin andelsbolig.

Forslaget, begrundelse med mere er beskrevet i vedhæftede bilag.

Rikke vil selv forelægge forslaget og besvare spørgsmål på generalforsamlingen.

Det indstilles til generalforsamlingen at drøfte ovennævnte indstilling, samt beslutte om vedtægterne skal ændres som foreslået

Rikke fremlagde sit forslag og bestyrelsen meddelte at man var enige i forslagens § 3,2, men der manglede lige, at foreningen jo også har erhvervs andele. Dette var forslagsstilleren enig i og var selv blevet opmærksom på at hendes forslag manglede at tage hensyn til foreningens erhvervsandele.

Forslagsstilleren havde talt med sin bank om vedtægterne og om, at hvis foreningens vedtægter blev ændret som foreslået, ville man kunne opnå en bedre rentesats ved et andelsboliglån. Dette vil givetvis ikke kun gælde forslagsstillers bank, men nok mange flere banker, for nu ville foreningens vedtægter jo være identiske med ABF's standardvedtægter – Andelsboligernes interesseorganisation.

Der var lidt debat om forslaget og til sidst foreslog bestyrelsen, at man delte forslaget op i 2 afstemninger – 1 for § 3 og 1 for § 15. Dette forslag kunne både forslagsstilleren og forsamlingen gå ind for.

Nedenfor gengives forslaget til vedtægtsændring af § 3, hvor der er taget hensyn til erhverv.

### 3.1

*Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og som beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.*

*Ovenstående vedrørende beboelse af bolig gælder kun andelshavere med beboelseslejlighed.*

### 3.2

*Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt.*

*Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.*

### 3.3

*Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.*

*Ovenstående vedrørende beboelse af bolig gælder kun andelshavere med beboelseslejlighed*

### 3.4

*Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.*

*Ovenstående vedrørende beboelse af bolig gælder kun andelshavere med beboelseslejlighed*

### 3.5

*Hver andelshaver må ikke benytte mere end en bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, dog jf. § 11.*

*Ovenstående vedrørende beboelse af bolig gælder kun andelshavere med beboelseslejlighed*

### 3.6

*Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær eller der er tale om det sidste udlejede lejemål.*

Herefter gik forslagene til afstemning

**Ændring af foreningens vedtægter § 3 blev vedtaget med følgende stemmer**

**24 for**

**0 imod**

**1 blanke stemmer**

**Ændring af foreningens vedtægter § 15 blev forkastet med følgende stemmer**

**7 for**

**7 imod**

**11 blanke stemmer**

På grund af manglende fremmøde er ingen af forslagene vedtaget. Hvis der dog bliver indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling og mindst 2/3 af de fremmødte der, stemmer for forslaget om ændring af §3 vil det forslag være gældende, da mindst 2/3 stemte for den del på generalforsamlingen.

## 6) Valg af administrator og revisor

### a) Valg af administrator

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

**Bestyrelsens forslag til administrator blev vedtaget med applaus.**

### b) Valg af revisor

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

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



**Bestyrelsens forslag til revisor blev vedtaget med applaus.**

## 7) Valg til bestyrelsen

**Bestyrelsen er således :**

Navn	Valgt til
Konstitueret formand Vivi Vestergaard	2012
Ole Krogh Bertelsen	2013
Nete Christensen	2012
Pia Frimann	2012
Klaus Fynsk	2012

### a) Valg af Formand

Vivi Vestergaard opstiller som formand

**Vivi Vestergaard blev valgt som formand med applaus**

### b) Valg af bestyrelsesmedlemmer

Der skal vælges 3 bestyrelsesmedlem:

Nete Christensen	-	Villig til genvalg
Klaus Fynsk	-	Villig til genvalg

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

**Jacob Bro blev foreslået til bestyrelsen.**

**Herefter blev alle 3 valgt med applaus**

### c) Valg af suppleanter

Der skal vælges 2 suppleanter

**Pia Frimann og Anna Malgaard blev valgt med applaus**

d) Herefter ser bestyrelsen således ud

Navn	Valgt til
Formand Vivi Vestergaard	2014
Ole Krogh Bertelsen	2013
Jacob Bro	2013
Klaus Fynsk	2014
Nete Fabricius Christensen	2014
Anna Malgaard - Supplant	2013
Pia Frimann - Supplant	2013

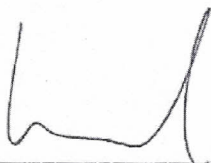
8) Eventuelt.

Her blev der talt om løst og fast, f. eks.


- Henstille til bestyrelsen at arbejde for et bedre fællesskab
  - Bedre information ud
  - Informere lidt mere om hvilke dage der er arbejdsweekend
  - Arbejdsweekend og fest forskellige dage
  - Uformelle møder i gården
  - F. eks. små mad aftener, hvor man hver især medbringer lidt mad
- Om der var nogen der var interesserede at træde ind i Gårdlauget

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 40.

Frederiksberg, den 2. maj 2012



Mikael Christensen  
Dirigent & Referent



Vivi Vestergaard  
Formand