

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Frederik  
Torsdag den 7. april 2016, klokken 20.30

Der blev afholdt 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>1)</b>	<b><u>Valg af dirigent.</u></b>	<b>3</b>
<b>2)</b>	<b><u>Bestyrelsens beretning</u></b>	<b>4</b>
<b>3)</b>	<b><u>Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.</u></b>	<b>14</b>
	a) Specielt vedrørende varmeregnskab	17
	b) Andelskrone	18
<b>4)</b>	<b><u>Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.</u></b>	<b>19</b>
	a) Budgettet i hovedtal	21
	b) Likviditetsoversigt	22
	c) Den foreslåede andelsværdi og boligafgift giver følgende værdier	22
<b>5)</b>	<b><u>Forslag</u></b>	<b>25</b>
	a) Ændring af vedtægternes § 11.1	25
<b>6)</b>	<b><u>Valg af administrator og revisor</u></b>	<b>26</b>
	a) Valg af administrator	26
	b) Valg af revisor	26
<b>7)</b>	<b><u>Valg til bestyrelsen</u></b>	<b>26</b>
	a) Valg af Formand	27
	b) Valg af bestyrelsesmedlemmer	27
	c) Valg af suppleanter	27
	d) Herefter ser bestyrelsen således ud	27
<b>8)</b>	<b><u>Eventuelt.</u></b>	<b>28</b>
<b>Bilag</b>	<b><u>Årsrapport med revisionsprotokollat</u></b>	<b>29</b>
<b>Bilag</b>	<b><u>Budget med specifikationer</u></b>	<b>29</b>

## 1) Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslår Mikael Christensen som dirigent og referent.

I foreningen er der 49 andelshavere og vedtægternes § 24,1, kræver et fremmøde på mindst 1/5, hvilket er lig med 10, for at være beslutningsdygtig.

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.*

**Formanden Vivi Vestergaard 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 fremmødt 15, hvoraf 4 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.**

**Men det fremmødte antal var ikke nok til, at forsamlingen har mulighed for evt. at vedtage det fremlagte forslag til vedtægtsændring. Dette ville kræve 33 fremmødte. Dog hvis 2/3 af de fremmødte – altså 10 andelshavere – stemmer for forslagene, kan der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslag til vedtægtsændringen behandles igen.**

## 2) Bestyrelsens beretning

**Velkommen** til disse nye andelshavere:

- Bo Kristensen & Camilla Nielsen
- Emma Torp Ekegren
- Andreas Terjesen
- Inga og Jørgen Larsen
- Ulrik Holm Wiggers (andelshaver flyttet sammen med andelshaver Anna Malgaard)
- Fredrik Hansen
- Tanja Marie Halberg Lyhne & Christian Berlick
- Dung Chi Nguyen
- Rasmus Danekilde (andelshaver flyttet sammen med andelshaver Camilla Stæhr)
- Altanbutikken Aps.

## Bygningstilstand og vedligeholdelse

### *Facadeprojektet på Godthåbsvej*

- Foreningen fik i 2013 udarbejdet en tilstandsrapport, der anbefalede udskiftning af vinduer/døre i erhvervsandelene på Godthåbsvej, da disse er af ældre dato og udskiftnings-modne. Det projekt er blevet årets store opgave i bestyrelsen, da forberedelsen af arbejdet har krævet intensiv dialog med det ingeniørfirma, foreningen har hyret som rådgivere, Falkon Rådgivende Ingeniører. Falkon har været i tæt kontakt med erhvervsandelene for at høre til deres særlige behov. Ingeniørfirmaet og dets arkitekter anbefaler, at de fremrykkede facader ved Godthåbsvej 11 A-C, der giver ekstra vejrbelastning af karme og vinduer, rykkes ind til facaden. Det giver en roligere og mere ensartet facade. De berørte erhvervsandele er lydhøre overfor ændringen.

Foruden nye døre/vinduer i erhvervsandelene besluttede bestyrelsen, at den var interesseret i at få et tilbud på nye hoveddøre på Godthåbsvej 11 A-C, da disse ikke fungerer/lukker optimalt pga ælde. Ligesom firmaerne skulle komme med tilbud på kloakriste til opsamling af regnvand ved nedgangene til tøjbutikken på Godthåbsvej, der nu og da har problemer med indsvivende regnvand. Falkon udarbejdede tegninger, plan og budgetter, som bestyrelsen endte med at godkende. Derefter sendte Falkon projektansøgning til kommunen. Der var ventetid på sagsbehandlingen, men i sommerferien modtog Falkon byggetilladelse. Derfor kunne firmaet i august sende projektet i udbud. Tre virksomheder blev bedt om at afgive bud på hovedentreprisen.

Tilbuddet fra billigste firma var på 1.244.000 kr. ex. moms. Det dyreste krævede 1.449.749 kr. ex. moms.

Bestyrelsen, administrator Mikael og vicevært Lars mødtes hos Falkon 8. september og gennemgik tilbuddene. På mødet blev firmaet Sjællands Vindues- og Dørcenter valgt (firmaet med det billigste tilbud). Imidlertid var firmaet dyrest på kloakentreprisen (134.000 kr.), så på mødet blev besluttet, at firmaet ikke skulle have den opgave. Falkon indhentede efterfølgende tilbud fra et kloakfirma, der tilbød at udføre opgaven for 55.000 kr. Tilbuddet blev accepteret, og opgaven blev løst i november 2015. Tre riste ved foden af hver trappe skal være med til at sikre, at risikoen for regnvandsoversvømmelse er væsentlig formindsket.

På mødet med Falkon blev det også besluttet at bede det vindende firma om bonustilbud på nye hoveddøre også til Godthåbsvej 13 A-C og Sindshvilevej, da alle hoveddøre trænger til at blive udskiftet både af sikkerhedsmæssige grunde og energimæssige. Efterfølgende modtog bestyrelsen et tilbud på 122.000 kr., hvilket stykprismæssigt ca. matcher tilbuddet på dørene Godthåbsvej 11 A-C. Firmaet forklarede, at det ikke kunne få bedre pris hos sin leverandør, fordi vi kun bestilte fire ekstra døre. Dog gik firmaet med på et prisnedslag på 10.000 kr., ligesom vi fik et par monteringsfinesser med i prisen. Bestyrelsen godkendte tilbuddet. Dvs der opsættes nye hoveddøre i alle opgange i foråret 2016. Alle døre bliver mørkegrå, med sparkeplade nederst og uden brevsprække. Dørene kommer til at se ud som de eksisterende mht rudemontering m.m. På mødet blev også besluttet, at arbejdet generelt først skal iværksættes i foråret 2016, for at det ikke skal blive besværliggjort af dårligt efterårs/vintervejr. Der blev nedsat et byggeudvalg, som fra bestyrelsen består af Ole, Anna og Vivi plus også administrator Mikael.

Der er hensat midler til betaling af denne store vedligeholdelsesopgave. Administrator Mikael har udarbejdet et økonomisk overslag over større planlagte arbejder i foreningen i 2015 og 2016, inkl. facaderenoveringen på Godthåbsvej, kloakmonteringen ved tøjbutikken og montering af nye hoveddøre i alle opgange m.m. Oversigten viser, at når udgifterne trækkes fra henlæggelserne fra 2014, 2015 og 2016, vil vi stadig have plads til pludseligt opståede behov for forbedringer på ca. 300.000 kr.

## *Valuarvurdering*

I februar 2015 værdisundersøgte Nybolig vores ejendomme. Konklusionen var, at den offentlige vurdering er højest, hvorfor Nybolig anbefalede, at foreningen fastholdt den vurdering.

## *Udskiftningsmodne døre/vinduer på terrasser på Sindshvilevej*

- To firmaer blev bedt om at afgive tilbud på udskiftning af ældre utætte terrassevinduer/døre på Sindshvilevej øverst til højre og venstre jvf anbefalingen i tilstandsrapporten fra 2013. Sjællands Vindues- og Dørcenter bød 136.000 kr. Det andet firma satte prisen til ca. 125.000. Detaljemæssigt var der stor forskel på tilbuddene. Sjællands Vindues- & Dørcenter havde afleveret et udførligt tilbud med tegninger og opmålinger. Det fandtes ikke i det andet tilbud, hvorfor det var sandsynligt at antage, at den pris mere var et skud. Bestyrelsen valgte at sige ja til tilbuddet fra Sjællands Vindues- & Dørcenter. Udskiftning vil ske i foråret 2016.

## *Utætte udestuer på Godthåbsvej*

- Flere slags håndværkere – blikkenslagere, tømrere og glarmestre – har været tilkaldt i årets løb for at finde ud af, hvorfor der siver regnvand ind i to udestuer på Godthåbsvej 11 B og en på Godthåbsvej 13 C. Flere slags reparationer er foretaget – senest fugning af vinduer på Godthåbsvej 11 B – og vicevært Lars har haft kontaktet flere firmaer, hvoraf ikke alle dukkede op eller havde bud på, hvorfra vandet kommer ind. Grunden til problemet er ikke fundet endnu. (Falkon blev i januar 2016 sat på opgaven, så vi én gang for alle kan få løst problemet).

*Ejendommene i A/B Frederik er i årets løb blevet vedligeholdt på mange områder – bl.a.:*

- Administrator Mikael har indhentet tilbud på årligt serviceeftersyn af foreningens to varmecentraler. Pris ca. 4.000 kr. pr. år. Bestyrelsen accepterede abonnementstilbuddet. Frederiksberg Forsyning har tjekket vores fjernvarmeanlæg. Alt blev fundet i orden.
- De ældre og givet vis også slidte ballofixer skal i div. lejligheder udskiftes med vinger/haner under håndvasken på badeværelset og under vasken i køkkenet som vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling i 2014. På den måde kan vandet lukkes decentralt i lejlighederne, når der er brug for at udskifte vandhaner. Det tog tid at indhente tilbud, og bestyrelsen modtog meget forskellige tilbud – fra 49.500 kr. til 89.100 kr. Bestyrelsen vurderede, at den store prisforskel tydede på, at opgaven var for svær at overskue for firmaerne. Og det kan reelt vise sig, at der er langt færre ballofixer at udskifte, når først håndværkerne får adgang til div. lejligheder. Derfor blev det firma, som foreningen har størst tillid til (Neubert) hyret til at udføre opgaven på timebetaling. Lejlighederne på Sindshvilevej fik udskiftet i 2015. Resten af opgangene følger i 2016.
- Problemer med stoppet afløb på Godthåbsvej 13 C øverst førte til vandskade på loft hos underbo. Kloakfirma rensede rør, blikkenslager ændrede afløbet, og håndværker ordnede loftet hos underboen.
- Gesimsbåndet på bagsiden af Sindshvilevej mellem stuen og 1. sal, hvor der var faldet en større bid af, blev repareret af murer. Maling følger i foråret 2016.
- Meget voldsom vandskade i Godthåbsvej 13 C. Vandet er løbet ned fra køkkenet på 2. sal ned til især lejligheden på 1. sal, men også til stuelejligheden. Forsikringsselskab og håndværkere blev involveret.
- I forbindelse med at frisør Z-Hair på Godthåbsvej var i gang med at skifte gulvbrædder, blev der fundet en næsten rådnet bjælke under brædderne. Tømrer har monteret en stolpe som afstivning i kælderen, og der blev lavet forstærkning af bjælken på foreningens regning. Ligesom foreningen betaler for montering af nyt mindre vindue mod gården, der var i elendig stand.
- Brædder på tagterrassen Godthåbsvej 13 C løsner sig fortsat. Terrassegulvet blev nyanlagt i 2014. Firmaet, der stod for monteringen, foreslår, at brædderne limes sammen. Bestyrelsen afventer stadig svar på div. spørgsmål mht det løsningsforslag.

## Ordinær generalforsamling 25. marts 2015

Ud af 49 mulige andelshavere deltog 22 i generalforsamlingen, heraf 8 via fuldmagt. Tak til deltagerne. Men i og med, at under halvdelen af foreningens medlemmer medvirkede, var vi ikke nok fremmødte til, at vi måtte vedtage de fremlagte forslag til vedtægtsændringer. Derfor blev der indkaldt til ekstraordinær generalforsamling 30. maj. Ærgerligt, at under halvdelen af andelshaverne prioriterede at få indflydelse på deres bolig og dens omgivelser. Bestyrelsen kan kun igen opfordre til deltagelse.

Under generalforsamlingen blev diskuteret, at det ofte roder i gården pga legetøj og cykler, som børn stiller/lægger fra sig overalt. Bestyrelsen besluttede efterfølgende at sende en email ud til alle andelshavere for at appellere til, at vi alle hjælpes med til at få mere orden i gården og derved også gøre det sikrere at færdes på stierne i mørke. *Flyt gerne en cykel/legetøj, når I går forbi – også selv om I ikke har børn, der leger i gården.*

På generalforsamlingen blev der også spurgt til, hvorfor det var forbudt at stille cykler langs hegnet ved Godthåbsvej 13 B og C. Hvem, der i sin tid har besluttet forbuddet, vides ikke. Skiltet blev fjernet efter generalforsamlingen, men vicevært Lars understreger med støtte fra bestyrelsen, at alle bedes undlade at fastlåse cyklerne til hegnet, da det gør det umuligt for ham at feje på området.

## Ekstraordinær generalforsamling 30. maj 2015

Forskellige vedtægtsændringer var på dagsordenen. Af 49 andelshavere var 13 fremmødt, heraf 1 med fuldmagt. Forsamlingen var beslutningsdygtig, og alle endte med at stemme for ændringerne. Blandt vedtagelserne var, at bestyrelsen fremover også skal operere med en næstformand, så foreningen tegnes af formand *eller* næstformand og to bestyrelsesmedlemmer. På efterfølgende bestyrelsesmøde blev Jacob Bro enstemmigt valgt som næstformand.

## Arbejdsweekenderne 30.-31. maj og 29.-30. august . Andelsmiddagen 29. august.

Begge arbejdsweekender blev gennemført med stor tilslutning. Tak for det. Jo mere vi får ordnet i arbejdsweekenderne, jo mindre bliver udgifterne til håndværkerne og derved i sidste ende: jo mere kan vi sikre, at huslejen ikke stiger/ikke stiger for meget.

I forårsweekenden deltog beboere fra ca. 13 lejligheder.

Disse opgaver blev klaret:

Lugning. Oprydning i to kældre. Montering af de sidste kantfliser ind mod FOA. Plante vedbend ved 11 B. Vaske og pletmale alle hoveddøre. Male det nederste af vinduesrammer ved kælder-vinduer Sindshvilevej. Fastgørelse af vasketøjsstativ ved Sindshvilevej. Male kælder-dør 13 C. Tape på alle cykler i gården. Lægge et lag plast i jorden i plantekasserne ved 11 A, bagtrappen, så ukrudt ikke kan vokse op fra neden af. Cykelskure fejes. Oprydning i legetøj. Rengjort barnevognsrum.

I sensommerweekenden deltog 17 lejligheder.

Disse opgaver blev klaret:

Lugning. Oprydning i kældre – både Sindshvilevej og Godthåbsvej – herunder fjernelse af store ting, der også blev afmærket med rødt bånd under sidste arbejdsweekend. Rejsning af telt til spisning lørdag aften og nedtagning søndag. Trækant på sandkassen repareres enkelte steder (sandkassen får nyt sand under næste arbejdsweekend). Pletmaling af træværk på hovedtrapper ved afskalninger. Alle bagtrappevægge blev rengjort. Og maling rakte til maling af et par etager op af bagtrappevæggene Sindshvilevej og Godthåbsvej 13 A, der især trængte til genopfriskning. Plantning af resterende hostas. Pletmaling af legehus. Slyngplanter fjernet ved cykelskure.

Lørdag aften inviterede foreningen på argentinske lækkerier – igen fra den dygtige restaurant Fuego - i et telt på plænen. 23 voksne og 10 børn deltog i andelsmiddagen.

### Gårdlauget Sindshvile-/Godthåbsvej

I årets løb skete bl.a. dette:

- På et af møderne i gårdlauget var der spørgsmål til gårdlaugets rolle i relation til div. bestyrelser. Mangeårig beboer i AB Frederik og medlem af såvel gårdlauget som bestyrelsen i AB Frederik Ole K. Bertelsen forklarede: "Da vores karré blev byfornyset i starten af 1990'erne, blev vi alle pålagt en gårdsanering, og det er tinglyst, at vores gård skal drives af et gårdlaug, som skal stå for drift og vedligeholdelse af de fælles arealer og installationer. Undtaget er bede i nærområdet, som de enkelte ejendomme selv skal stå for".
- Gårdmand Kurt satte et opslag op i de opgange, der er engageret i gårdlauget: Igen lød opfordringen, at alle bedes være med til at rydde op i gården/få børnene til at rydde op efter sig. Vi har ældre og svagtseende boende, der risikerer at falde i mørket over cykler og legetøj, der er smidt på gangstierne og græsset.
- AB Frederik har pga vores størrelse to medlemmer i gårdlaugets bestyrelse. Ved Klaus Fynsk' udtræden pga flytning i juni 2015 gik Jacob Bro ind i stedet for. Foreningen repræsenteres i resten af 2015 af Ole K. Bertelsen og Jacob Bro.
- Der er foretaget tv-inspektion af kloaknettet under foreningen. Kloakfirmaet konstaterer, at der ikke blev fundet fejl eller brud.
- I årets løb blev diskuteret god affaldsdisciplin. Alle i gårdlauget var enige i, at det er vigtigt og godt, at vi allerede sorterer i 10 forskellige affaldstyper. Men der er forsat problem med forkert sortering i storskraldsskuret. Forslag til bedre sortering modtages gerne. Men gårdlauget mener ikke, at der er plads i gården til en egentlig genbrugsstation, hvor vi kan stille ting, som andre måske kan bruge. (Se under punktet IT for genbrugsmulighed).
- Den nye plæne så flot ud, da den lige var lagt i 2014. Men efterfølgende fremkom bare pletter og knoldet overflade. Firmaet blev tilkaldt for at tromle jorden og så nyt græs.



- To store træer blev fældet i gården, og i løbet af efteråret blev div. træer beskåret, herunder æbletræerne ved legehuset.
- Sindshvilevej 6 ønskede at nedtage et cykelskur foran deres bagtrappe og erstatte med anden løsning i én etage. Nedtagning blev godkendt, såfremt Sindshvilevej 6 sørger for – for egen regning – at etablere anden cykelparkering ud for nummer 6 i gården med lige så mange pladser. . Sindshvilevej 6 ønskede også anden tørresnor ved deres hus end den runde paraplymodel. Gårdlauget sagde ja til dette. Foreningen skal selv betale.
- Mht vandhanen i gården: Bestyrelsen i AB Frederik har bemærket, at der bruges meget vand under børns leg, og der lukkes ofte ikke ordentligt for hanen efter brug. Ole blev opfordret til at tage sagen op i gårdlauget – f.eks. kunne en løsning være montering af en hane, som skal åbnes med værktøj.

## IT

Anna Malgaard fra bestyrelsen tog initiativ til at oprette en Facebookgruppe for beboere i AB Frederik. Gruppen er alene for foreningens medlemmer og skal fungere som informationsside og en side, hvor man f.eks. fortæller, hvis man har noget til foræring/salg af boligmæssig/genbrugsmæssig relevans – det kunne være komfur, køleskab m.m. Gruppen er oprettet under navnet AB Frederik. Vi opfordrer alle, der har lyst, til via deres Facebook-profil at søge om optagelse i gruppen.

## Andelshavere

- Bestyrelsen blev i årets løb bekendt med, at en andelshaver har udlejet sin lejlighed til turister i løbet af sommeren via en boligportal. Udlejning af den slags er ikke tilladt i AB Frederik jvf. foreningens vedtægter. Bestyrelsen så sig nødsaget til at give andelshaveren en skriftlig advarsel. Hvis overtrædelse af vedtægterne indtræffer igen, kan yderste konsekvens blive en eksklusions sag.

Derudover satte bestyrelsen et opslag op i opgangene med denne ordlyd:

*Bestyrelsen i AB Frederik vil understrege, at det jvf gældende vedtægter IKKE er tilladt andelshavere i foreningen at leje deres lejlighed helt eller delvist ud for at drive noget, der minder om hotel-drift/erhverv igennem tjenester som [Airbnb.dk](http://Airbnb.dk), [lejlighedikobenhavn.dk](http://lejlighedikobenhavn.dk) o.lign.*

*Vedtægterne, der er vedtaget af andelshaverne på generalforsamlingen, siger 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 må fraflytte sin lejlighed for en periode på max 2 år. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetageren”.*

*Yderste konsekvens af overtrædelse af vedtægterne er eksklusion fra AB Frederik med efterfølgende krav om salg af lejlighed og fraflytning.*

*Inden da vil en evt. ulovlig udlejning formentlig skabe dårlig stemning i opgangen/foreningen, når ikke-beboere gives adgang og måske ikke viser samme hensyn, som kan forventes af fastboende andelshavere.*

*Såfremt nogle andelshavere ønsker at tage emnet op til diskussion på foreningens generalforsamling næste år, modtager bestyrelsen gerne forslag om dette.*

- En del lejligheder har været til salg i årets løb og er i langt de fleste tilfælde blevet solgt meget hurtigt. Og oftest til andelsprisen. F.eks. oplevede en andelshaver, at der kom 30 til åbent hus, og de ville alle gerne have købt.
- Erhvervsandelen Niels A-tøjbutikken på Godthåbsvej blev ved årets udgang solgt til Altanbutikken.

*I årets løb modtog bestyrelsen henvendelser fra andelshavere om bl.a. dette:*

- Andelshaver spurgte, om man må lægge lejligheder sammen vertikalt - altså hvis man bor i stuen og lægger sammen med 1. sal. Der er ikke noget i foreningens vedtægter, som forhindrer det. Den siddende bestyrelse ville ikke sætte sig imod, men vi tvivler på, at kommunen vil give tilladelse.
- Andelshaver fortalte, at der havde været indbrud i hans kælderrum på Godthåbsvej, selv om der ikke var tegn på indbrud på selve døren ned til kælderen. Bestyrelsen opfordrer til, at beboerne er obs på, at de ikke har værdigenstande i kælderrummene. I efteråret var der også indbrud i kælderen under Sindshvilevej. Så vidt vides blev intet stjålet.
- Andelshavere fra to lejligheder i foreningen ansøgte i årets løb om fremleje grundet udlandsophold. Begge fik tilladelse. Den ene forhørte sig, om lejligheden måtte fremlejes til et par med to små hunde, der ikke ville være i lejligheden om dagen. Bestyrelsen gav afslag, da husordenen tydeligt siger, at AB Frederik ikke tillader, at der bor hunde i foreningen.
- Andelshaver spurgte, om det er tilladt at montere forsatsvinduer, og om det betragtes som en forbedring. Bestyrelsen gav tilladelse til opsætning under forudsætning af, at arbejdet udføres håndværksmæssigt korrekt, samt at forsatsvinduerne kan åbnes, så der kan blive luftet ordentligt ud. Hvis begge dele opfyldes, regnes monteringen som en forbedring jf. ABF's vurderingsprincipper. Værdien af forbedringen på det tidspunkt, hvor lejligheden skal sælges, fastsættes af en vurderingsmand.
- Flere andelshavere byggede om og ansøgte forinden bl.a. om montering af nye køkkenskabe, nyindretning af køkkenet, renovering af badeværelse (nye klinker, væghængt toilet m.m.). Alle indleverede tegninger og forklaringer på ændringerne til bestyrelsen, der godkendte alle ændringer.

- Andelshaver på Godthåbsvej havde problemer med terrassedør, der skrabede mod trædækket. Isf reparation af dør foreslog beboer ombygning, hvor lejlighedens skrå vinduer erstattes af en kvistagtig løsning. Andelshaveren foreslog også, at forening og andelshaver i fælleskab finansierer projektet, og at foreningen stod for projektstyrelsen. Bestyrelsen vurderede, at det var en stor ombygning at iværksætte alene som følge af problemer med en dør. Bestyrelsen kunne derfor ikke tilbyde at gå ind i ombygningsprojektet. Men andelshaveren var velkommen til selv at gå videre med arbejdet – herunder kontakte en arkitekt og søge om tilladelse i kommunen m.m. Dette gjorde andelshaveren, og efter en mindre korrektion af arkitekttegningerne på kommunens krav blev kvistprojektet godkendt af kommunen og af bestyrelsen. Kvistprojektet betales af andelshaver selv, der også selv er bygherre på projektet. Forandringen tilgår som en forbedring i lejligheden. Et dokument blev udarbejdet med betingelser, og dette er vedlagt lejlighedens sagsmappe til brug, såfremt arbejdet ender med at blive udført.
- Erhvervsandel henvendte sig med ønske om ubegrænset fremleje af deres erhvervsandel. Dette blev der givet tilladelse til i bestyrelsen jvf. foreningens vedtægter §11.3. Samme erhvervsandel spurgte også til muligheden for evt. at ændre dele eller hele andelens status fra erhverv til bolig. Dette spørgsmål kunne bestyrelsen ikke besvare på det eksisterende grundlag. Flere informationer er nødvendige – bl.a. om indretning, standard, kvadratmeter, opdeling, forbedringer, pris m.m. Bestyrelsen svarede, at når den havde fået de fornødne svar og oplysninger – såfremt erhvervsandelen henvendte sig igen – ville ansøgningen atter blive vurderet. Ved årets udgang havde bestyrelsen ikke hørt fra erhvervsandelen.

## Div. andre sager i årets løb

- Administrator Mikael løftede pegefingeren i begyndelsen af året – og bestyrelsen var enig med ham: Foreningens for- og bagtrappeopgange er blevet alt for fyldt med henstillede ting både ved lejlighederne, ved div. vinduespartier på bagtrapper og ved indgangsområdet ved hoveddørene. I sidste ende kan det være livsfarligt for os selv i tilfælde af brand. Plus det er ulovligt og kan medføre bøde. Opslag blev sat op i alle opgange, og hovedpunkter gentages her, for selv om mange fulgte opfordringen/henstillingen, ses stadig en del ting/skoskabe/ekstraordinært mange sko i opgangene:
  - *Vær med til at sikre, at vi alle overlever, hvis der går ild i huset. Eller at en udefrakommende pyroman ikke bliver fristet. Ryd op foran jeres dør på hoved- og bagtrappen samt området ved hoveddøren og andre steder i opgangene, hvis I har noget stående. Stil det ind i lejligheden eller ned i jeres kælderrum.*
  - *Der er heller ikke plads til skoreoler eller andre møbler på afsatserne eller ophængt på væggen. Folk kan ikke komme forbi, når de skal bære noget op eller ned. Ligesom der ikke er plads til permanent at stille talrige par sko på jeres afsats – ikke på hovedtrappen og slet ikke på den smalle bagtrappe. Stil dem ind i jeres lejlighed, før nogen snubler.*
- Efter henvendelse fra andelshaver, der ikke kunne få plads til sin barnevogn i de to barnevognsrum, ryddede vicevært Lars op i rummene. Vogne, der så ud til ikke at være i

umiddelbar brug, blev båret ned i cykelkælderen på Sindshvilevej. Hvis en vogn er fjernet fejlagtigt, kan den således afhentes dernede. Men bestyrelsen understreger samtidig: De to rum er til barne/klapvogne, der *benyttes*. Så hvis børn er vokset ud af deres vogne, fjern da udstyret fra rummene og stil dem ned i jeres eget kælderrum, så andre familier med små børn kan finde plads. Initiativet med klap/barnevogne i cykelkælderen på Sindshvilevej er blot en her og nu-nødløsning, men intet permanent da vognene fylder en del, og der er ikke plads til langtidsparkering dernede.

- En gammel kending: Overfyld ikke affaldscontainerne. Gå et par meter længere frem til ny container, hvis låget gaber. Ikke mindst på den container, der står tættest på Godthåbsvej-porten.

## Samarbejdspartnere

Igen tak til vicevært Lars og administrator Mikael samt til it-Jesper Led, der løbende involveres i div. opgaver mht vores net.

## Bestyrelsen

På generalforsamlingen i marts var Ole Bertelsen og Jacob Bro på valg. Begge blev genvalgt. På valg var også suppleanterne Camilla Stæhr og Ditte Wichmann. Disse blev også genvalgt. I juni trådte Klaus Fynsk ud af bestyrelsen, da han flyttede. Camilla Stæhr trådte ind som menigt bestyrelsesmedlem.

I resten af 2015 bestod bestyrelsen af:

Vivi Vestergaard (formand)  
Ole Bertelsen  
Jacob Bro  
Anna Malgaard  
Camilla Stæhr  
Ditte Wichmann (sup)

Bestyrelsen kan altid kontaktes med kommentarer og forslag på [bestyrelse@abfrederik.dk](mailto:bestyrelse@abfrederik.dk)

Og formanden findes her: [formand@abfrederik.dk](mailto:formand@abfrederik.dk)

## Det indstilles til generalforsamlingen at godkende bestyrelsens beretning.

To af de andelshavere, der er berørt af lejlighedsvis vandindsivning i deres udestuer, spurgte til det videre forløb. Formanden fortalte, at Falkon Rådgivende Ingeniører har foretaget undersøgelser – bl.a. ved at hælde vand ud over terrassegulvet øverst, men det førte ikke til vandindtrængning. Firmaet er også kommet med indledende bud på, hvor der skal repareres, men endelig plan fremlægges, når firmaet har tjekket tagrender og facaden bag disse. Lift er på vej.

Bestyrelsen ser med stort alvor på dette problem og arbejder fortsat *intense* på at finde en løsning. Men bestyrelsen er nødt til at støtte sig til div. eksperter og afvente deres undersøgelser, konklusioner og stillingtagen, da ingen i bestyrelsen selv er håndværkere eller konstruktionsspecialister.

Formanden fortalte også om facadeforskønnelsen, der står på fra 18. april 2016 og 8 uger frem på Godthåbsvej. Der vil ikke være stillads foran ejendommen i samtlige 8 uger. Entreprenørfirmaet opstiller først stillads fra Muda Nashi til og med Altanbutikken. I 14 dage renses facaden, og der isættes nye vinduer i erhvervene i stueetagen. Derefter fjernes stilladset, og håndværkerne arbejder videre fra rullestillads (der rulles ind i gården hver aften, hvis muligt. Ellers findes anden løsning). Det faste stillads rejses ved sportsklinikken og frisøren og ned til 13 C. Der står det i 14 dage, mens facaden renses. Derefter arbejdes der også på rullestillads. Foreningen slipper desuden for at have en mandskabsvogn stående ved Sindshvilevej. Håndværkerne låner bestyrelseslokalet i kælderen under 13 C til deres pauser og benytter toilettet på bagtrappen på GHV. Som det sidste isættes nye mørkegrå hoveddøre i alle hovedopgange i foreningen. Farveklatten på dørene på GHV er ikke graffiti, men testmaling.

Orienterende opslag vil blive sat op på foreningens opslagstavler om facadearbejdet, så hold øje med disse.

Andelshaver nævnte, at børn ikke altid får lukket helt for vandhanen i gården. Formanden fortalte, at bestyrelsen i AB Frederik har sendt ønske til gårdlauget om, at der monteres en hane, der kun kan åbnes med værktøj, netop for at undgå yderligere vandspild. Bestyrelsen følger op på, hvad der sker i sagen.

Da der ikke var flere spørgsmål, blev bestyrelsens skriftlige beretning godkendt med applaus.

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

#### Bestyrelsens kommentarer til regnskabet 2015

Årets resultat viser et overskud på kr.6.457 når den budgetterede afvikling af prioritetsafdrag er fratrukket, hvilket må anses for tilfredsstillende. Overskuddet overføres til foreningens egenkapital.

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

	Regnskab 2015	Budget 2015	Forskel Budget / Regnskab
<b>Indtægter :</b>			
Andelshavere	2.607.992	2.621.000	13.008
Ikke medlemmer	50.800	50.000	-800
Andre indtægter	16.495	3.000	-13.495
Renteindtægter ( 3 % )	5.679	7.000	1.321
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.680.966</b>	<b>2.681.000</b>	<b>34</b>
<b>Udgifter</b>			
Prioritetsydelse	1.053.251	1.055.000	1.749
Ejendomsskat & renovation	299.446	303.000	3.554
El & Vand	139.672	135.000	-4.672
Forsikring	96.338	95.000	-1.338
Varmeudgifter	5.000	5.000	0
Renholdelse, lønninger	107.496	141.000	33.504
Administration	100.976	104.000	3.024
Revisor	17.268	17.000	-268
Selskabsskat	4.471	3.000	-1.471
Foreningsudgifter	41.957	42.000	43
Gårdlaug	108.446	108.000	-446
Ekstern rådgivning	0	6.000	6.000
Arbejdsweekend, 10 kr. m <sup>2</sup>	15.050	12.000	-3.050
Vedligeholdelse	100.139	70.000	-30.139
Planlagt vedligeholdelse	203.246	1.000.000	796.754
Dækket af henlæggelser	-203.246	-1.000.000	-796.754
Henlæggelse	585.000	585.000	0
<b>Udgifter i alt</b>	<b>2.674.510</b>	<b>2.681.000</b>	<b>6.490</b>
<b>Årets resultat - Overskud</b>	<b>6.456</b>	<b>0</b>	<b>-6.456</b>

## Indtægter:

Indtægter følger budgettet, med enkelte små afvigelser.

- Diverse indtægterne vedr. mægler vurderingen, hvor vi jo havde afsat det aftalte beløb i regnskabet 2014. Men vi fik jo 50 % rabat på grund af forsinkelsen med vurderingen og gebyr for handel af andelslejligheder.
- Renteindtægterne er lidt mindre end forventet, men må anses for tilfredsstillende i disse tider med meget lav rente
- Indtægter er mindre end budgettet, da den vedtagne forhøjelse på kr. 10 pr. m<sup>2</sup> først blev opkrævet efter vedtagelsen på generalforsamlingen i april 2015
- 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.

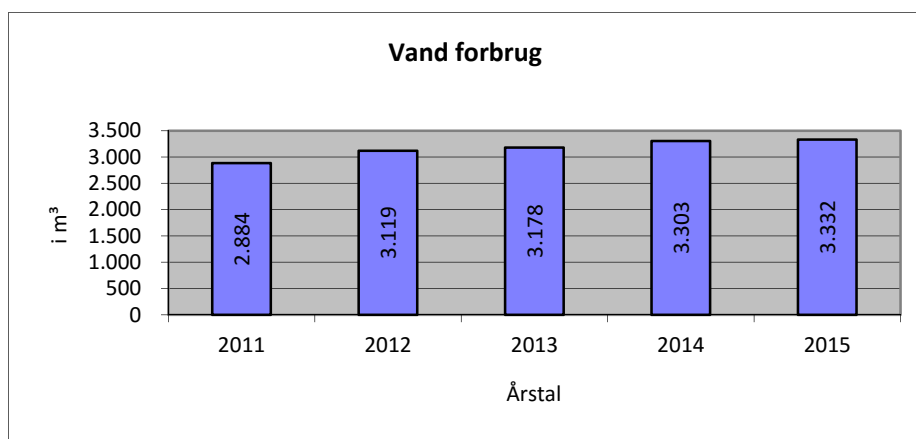
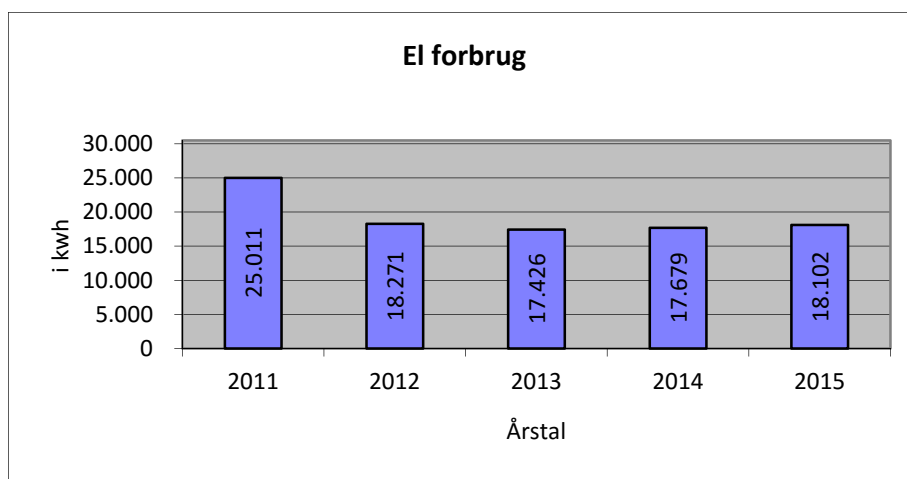
## Udgifter:

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

- 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.
- Udgifterne til el og vand har været lidt større end forventet. Vi har haft et lidt større forbrug.
- Renholdelse – besparelse lidt mindre forbrug af timer og så er der besparelse på vinduespudsning og polering af trapper.
- Der var afsat kr. 6.000 til ekstern rådgivning. Beløbet er ikke brugt i regnskabsåret
- Det var flere lejligheder som deltog i arbejdsweekenden, så derfor blev der både opkrævet mindre gebyr for ingen deltagelse og udbetalt en del mere i compensation for deltagelse end forventet, derfor en overskridelse på denne post på ca. 3 000 kr.
- Af udgifter til vedligeholdelse er der afholdt udgifter til den løbende vedligeholdelse for i alt kr. 339.106, hvoraf kr.203.246 er dækket af tidligere henlæggelser og kr. 35.721 er dækket af forsikringsselskabet.
- Af de arbejder der er udført i året, kan f. eks. nævnes :
  - Rensning af afløb
  - Udskiftning af ballofixer / kuglevandhaner

- Rensning af skakte
- Fugning af udestuer
- Etablering af ekstra afløb på Godthåbsvej
- Opstart på renovering af facaden vedr. erhvervslejemålene
- Løbende vedligeholdelse af vores vvs og el installationer

Nedenstående graf viser henholdsvis forbruget på el og vand de sidste 5 år og som I kan se, så er foreningens forbrug lidt stigende på vand og ret stabilt på el, med undtagelse af et stort fald mellem år 2011 og 2012, hvilket skyldes ombygning af varmecentral og spare pærer.



I det store hele ser foreningens regnskab tilfredsstillende ud.

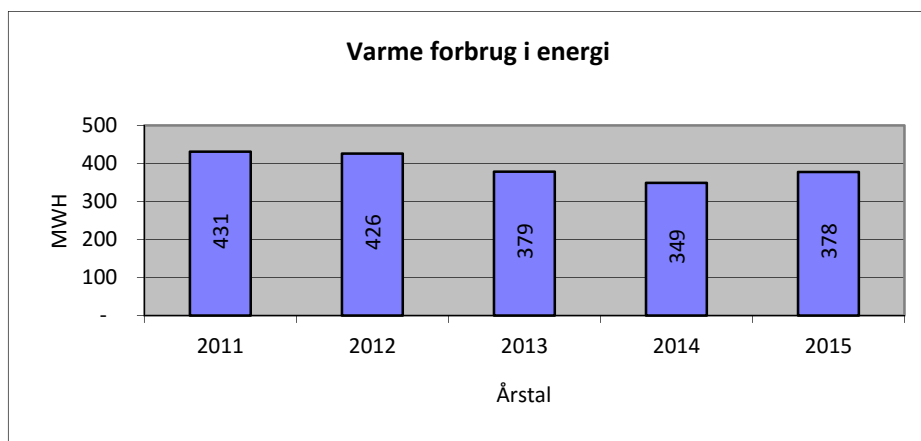


Hvis nogen har supplerende spørgsmål til regnskabet, er de velkommen til at kontakte Mikael Christensen eller bestyrelsen for uddybende svar eller vente med dem til generalforsamlingen. Det kan måske være en hjælp at kontakte os før generalforsamlingen, så vi kan undersøge det til bunds, hvis det er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

## Regnskabet er vedhæftet som bilag til denne indkaldelse

### a) Specielt vedrørende varmeregnskab

Nedenstående viser en graf udviklingen i varmeforbruget de sidste 5 år.



Måned	Normalår	2011/12	2012/13	2013/14	2014/15	2015/16
Marts	529	521	427	625	422	467
April	349	236	363	381	264	328
Maj	158	149	126	126	140	146
Juni	100	100	100	100	100	100
Juli	100	100	100	100	100	100
August	100	100	100	100	100	100
September	126	100	121	140	100	100
Oktober	303	298	322	207	182	304
November	453	387	407	414	346	375
December	569	479	697	460	522	414
Januar	585	546	602	567	530	606
Februar	534	582	571	457	514	506
<b>Graddage i alt</b>	<b>3.906</b>	<b>3.598</b>	<b>3.936</b>	<b>3.677</b>	<b>3.320</b>	<b>3.546</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.

Ud fra ovennævnte kan man se at varmeåret 2015/16 har været ca. 7 % koldere end sidste år og varmekonsum har også været ca. 7 % større.

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

Som nævnt tidligere er det sådan en valuarvurdering foreningen igen fik udarbejdet her i 2015, og denne vurdering viser en mindre værdi end den offentlige, derfor indstiller bestyrelsen til generalforsamlingen at man fastholder den offentlige vurdering, som grundlag for andelsværdien, da denne vil give den største andelsværdi.

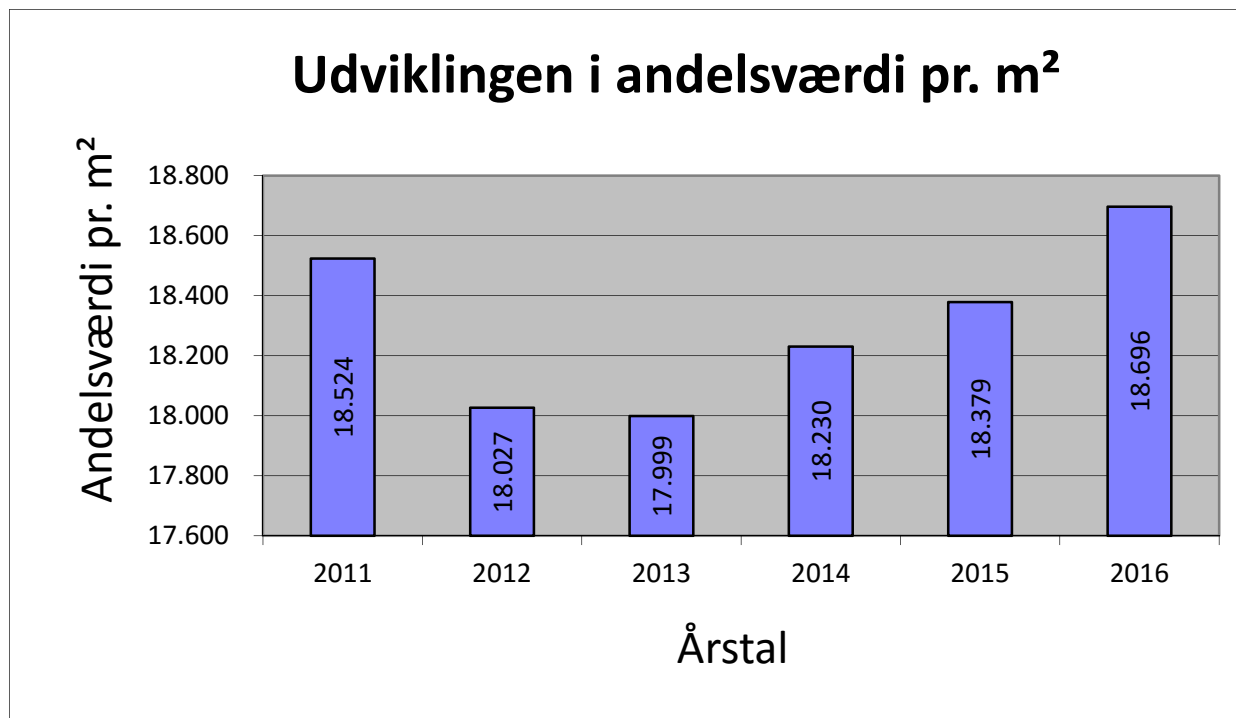
Man skal selvfølgelig huske, at fordi andelsværdien er høj, er det jo ikke en garanti for at andelen kan sælges til dette beløb. Prisen afgøres ene og alene af hvad andre vil betale.

Dette giver en andelskrone på 54,17, efter der er foretaget en værdiregulering på kr. 500.000, 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 54,17.

Beregning af andelsværdi, ved andelskrone **54,17** (Indskuddet x 54,17)

$1 \text{ m}^2 = \text{kr. } 345,14 * 54,17 = \text{kr. } 18.696,23 \text{ pr. m}^2$ , hvilket er en stigning på kr.318 pr. m<sup>2</sup> i forhold til sidste års regnskab.



Det indstilles til generalforsamlingen at godkende det forelagte regnskab, revisionsprotokol og foreslåede andelskrone på 54,17.

Mikael gennemgik kort regnskabet og besvarede spørgsmål fra en andelshaver, der havde kommentarer til vurderingsprincipper og værdien af ejendommene.

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.

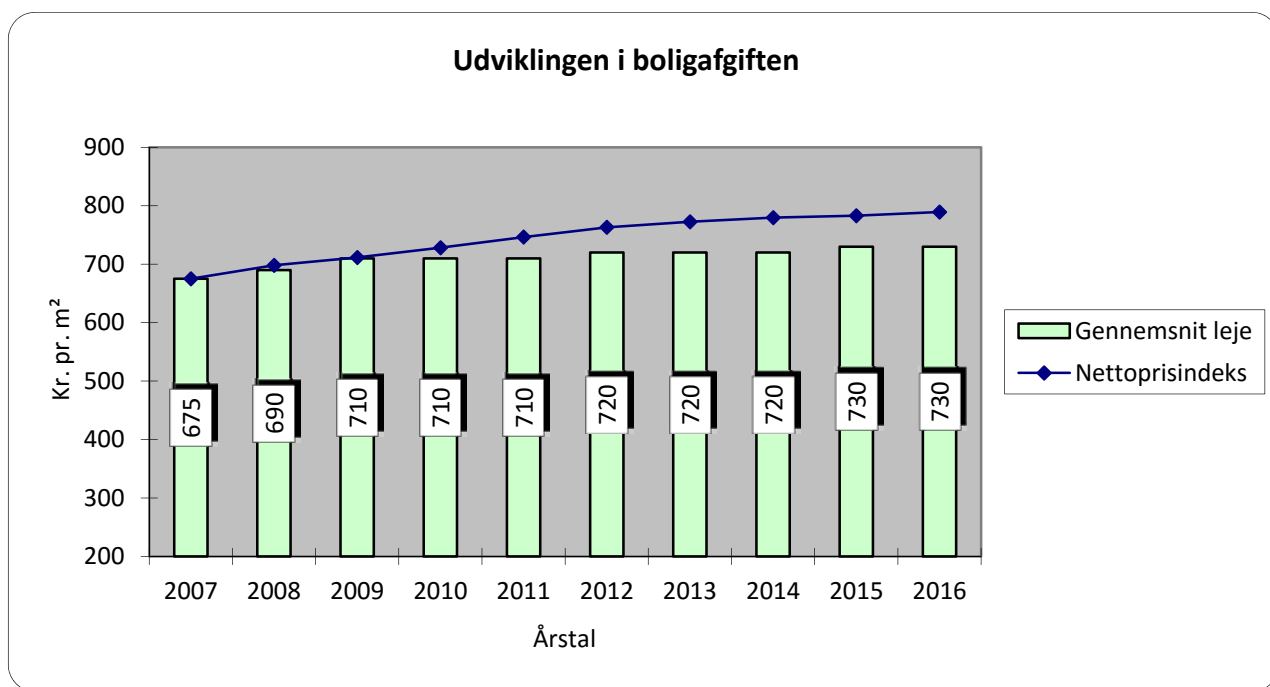
Bestyrelsens udkast til budget med specifikationer for 2016 er vedhæftet denne indkaldelse som bilag.

Budgettet indeholder ingen stigning i boligafgiften, så den fremtidige boligafgift bliver på kr. 730,- pr. m<sup>2</sup>, mod sidste år 730 kr. 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 huslejen findes senere i denne indkaldelse.

- Stigning i prioritetsydelse kr. 3.000 – De stiger hvert år, da de altid reguleres med 2/3 af pristallet. Det er jo specielle lån, som er optaget i forbindelse med Byfornyelsen.
- Ejendomsskatterne stiger med kr. 7.000. Stigningen ville have været større hvis Frederiksberg Kommune ikke havde nedsat grundskyldspromillen med 0,1 %. Hvis der ikke havde været skatteloft, skulle ejendomsskatten steget med kr. 77.000 mere. Renovationsudgiften er uændret.
- Vandprisen og det budgetterede forbrug stiger en smule. Der forventes en uændret udgift til El
- Udgifterne til Gårdlaug er uændret.
- Tidligere er trapperne blevet vokset og poleret. Denne udgift er sparet væk i budgettet, for at hindre en stigning i boligafgiften
- Lidt mindre udgift til viceværten, da der er budgetteret med samme niveau som i 2015

Foreningen har i 2013 fået udarbejdet en tilstandsvurdering af ejendommene. Den konkluderede, at bygningerne generelt er i god stand. Flere i rapporten anbefalede del-forbedringer er foretaget i løbet af de seneste år, og i 2016 renoveres vinduerne i vores erhvervslejemål og facaden på Godthåbsvej – også som anbefalet i tilstandsvurderingen.

Henlæggelserne er steget med kr. 6.000, 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 2015	Budget 2015	Budget 2016	Forskel Budget 2016-2015
<b>Indtægter :</b>				
Andelshavere	2.607.992	2.621.000	2.621.000	0
Ikke medlemmer	50.800	50.000	50.000	0
Andre indtægter	16.495	3.000	4.000	1.000
Renteindtægter	5.679	7.000	7.000	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.680.966</b>	<b>2.681.000</b>	<b>2.682.000</b>	<b>1.000</b>
<b>Udgifter</b>				
Prioritetsydelse	2.633.724	1.055.000	1.058.000	3.000
- Offentlig støtte	-1.580.473	0	0	0
Ejendomsskat & renovation	299.446	303.000	310.000	7.000
El & Vand	139.672	135.000	145.000	10.000
Forsikring	96.338	95.000	97.000	2.000
Varmeudgifter	5.000	5.000	5.000	0
Renholdelse, lønninger	107.496	141.000	107.000	-34.000
Administration	100.976	104.000	107.000	3.000
Revisor	17.268	17.000	17.000	0
Selskabsskat	4.471	3.000	4.000	1.000
Foreningsudgifter	41.957	42.000	42.000	0
Gårdlaug	108.446	108.000	108.000	0
Ekstern rådgivning	0	6.000	6.000	0
Arbejdsweekend, 10 kr. m <sup>2</sup>	15.050	12.000	15.000	3.000
Vedligeholdelse	100.139	70.000	70.000	0
Planlagt vedligeholdelse	203.246	1.000.000	1.800.000	800.000
Dækket af henlæggelser	-203.246	-1.000.000	-1.800.000	-800.000
Henlæggelse	585.000	585.000	591.000	6.000
<b>Udgifter i alt</b>	<b>2.674.510</b>	<b>2.681.000</b>	<b>2.682.000</b>	<b>1.000</b>
<b>Årets resultat - Overskud</b>	<b>6.456</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	1.042	1.042	0
Andelshavere	3.588	730	730	0

## b) Likviditetsoversigt

Foreningen har et likviditetsoverskud på kr. 548.911, som det fremgår af nedenstående likviditetsoversigt.

Likviditetsoversigt - A/B Frederik ultimo 2015		
<b>Disponible beløb:</b>		
Danske Bank		2.763.108
<b>Diverse gældsposter:</b>		
Diverse kreditorer	156.223	
Mellemregning fraflytter	377.614	
Varmeregnskab	87.986	
Internetregnskab	4.878	
Antenneregnskab	318	
Henlæggelser	1.491.147	
Skyldig moms	96.031	2.214.197
Likviditetsoverskud		548.911

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

Andelsindskud pr. m <sup>2</sup>						345,14
Andelskrone, forslag til generalforsamlingen						54,17
Andelskrone pr. m <sup>2</sup>						18.696,23
Nuværende boligafgift pr. m <sup>2</sup>						730,00
Forslag til boligafgift pr. m <sup>2</sup>						730,00
Lejemål	Nuværende boligafgift	Forslag boligafgift	Stigning boligafgift	Andelsindskud	Andelsværdi	
Godthåbsvej 11 A, 1. tv.	2.982	2.982	-	14.841	803.938	
Godthåbsvej 11 A, 1 th.	2.800	2.800	-	13.806	747.849	
Godthåbsvej 11 A, 2. tv.	2.982	2.982	-	14.841	803.938	
Godthåbsvej 11 A, 2. th.	2.800	2.800	-	13.806	747.849	
Godthåbsvej 11 A, 3. tv.	2.982	2.982	-	14.841	803.938	
Godthåbsvej 11 A, 3. th.	2.800	2.800	-	13.806	747.849	
Godthåbsvej 11 B, 1. tv.	2.800	2.800	-	13.806	747.849	
Godthåbsvej 11 B, 1. th.	2.800	2.800	-	13.806	747.849	
Godthåbsvej 11 B, 2. tv.	2.800	2.800	-	13.806	747.849	

Andelsindskud pr. m <sup>2</sup>						345,14
Andelskrone, forslag til generalforsamlingen						54,17
Andelskrone pr. m <sup>2</sup>						18.696,23
Nuværende boligafgift pr. m <sup>2</sup>						730,00
Forslag til boligafgift pr. m <sup>2</sup>						730,00
Lejemål	Nuværende boligafgift	Forslag boligafgift	Stigning boligafgift	Andelsindskud	Andelsværdi	
Godthåbsvej 11 B, 2. th.	2.800	2.800	-	13.806	747.849	
Godthåbsvej 11 B, 3. tv.	2.800	2.800	-	13.806	747.849	
Godthåbsvej 11 B, 3. th.	2.800	2.800	-	13.806	747.849	
Godthåbsvej 11 C, 1. tv.	2.800	2.800	-	13.806	747.849	
Godthåbsvej 11 C, 1. th.	2.921	2.921	-	14.496	785.242	
Godthåbsvej 11 C, 2. tv.	2.800	2.800	-	13.806	747.849	
Godthåbsvej 11 C, 2. th.	2.921	2.921	-	14.496	785.242	
Godthåbsvej 11 C, 3. tv.	2.800	2.800	-	13.806	747.849	
Godthåbsvej 11 C, 3. th.	2.921	2.921	-	14.496	785.242	
Godthåbsvej 11 B, 4.	6.998	6.998	-	39.691	2.150.067	
Godthåbsvej 11 C, 4. sal	3.530	3.530	-	20.018	1.084.382	
Godthåbsvej 11 A, st. tv.	2.495	2.495	-	12.080	654.368	
Godthåbsvej 11 B, kld.	13.874	13.874	-	76.621	4.150.564	
Godthåbsvej 11 B, st. th.	9.067	9.067	-	49.355	2.673.561	
Godthåbsvej 11 C, st. tv.	2.800	2.800	-	13.806	747.849	
Godthåbsvej 11 C, st. th.	2.921	2.921	-	14.496	785.242	
Godthåbsvej 13 A, 1. sal	4.990	4.990	-	28.301	1.533.091	
Godthåbsvej 13 A, 2. sal	4.990	4.990	-	28.301	1.533.091	
Godthåbsvej 13 A, 3. sal	4.990	4.990	-	28.301	1.533.091	
Godthåbsvej 13 A, 4. sal	3.712	3.712	-	21.054	1.140.470	
Godthåbsvej 13 B, stuen	7.789	7.789	-	44.178	2.393.118	
Godthåbsvej 13 B, 1. sal	5.355	5.355	-	30.372	1.645.269	
Godthåbsvej 13 B, 2. sal	5.355	5.355	-	30.372	1.645.269	
Godthåbsvej 13 B, 3. sal	5.355	5.355	-	30.372	1.645.269	
Godthåbsvej 13 B, 4. sal	4.382	4.382	-	24.850	1.346.129	
Godthåbsvej 13 C, stuen	5.416	5.416	-	28.647	1.551.787	
Godthåbsvej 13 C, 1. sal	5.416	5.416	-	28.647	1.551.787	
Godthåbsvej 13 C, 2. sal	5.416	5.416	-	28.647	1.551.787	
Godthåbsvej 13 C, 3. sal	5.416	5.416	-	28.647	1.551.787	
Godthåbsvej 13 C, 4. sal	4.443	4.443	-	25.195	1.364.825	
Sindshvilevej 10, st. tv.	5.234	5.234	-	29.682	1.607.876	
Sindshvilevej 10, st. th.	5.234	5.234	-	29.682	1.607.876	
Sindshvilevej 10, 1. tv.	5.234	5.234	-	29.682	1.607.876	
Sindshvilevej 10, 1. th.	5.234	5.234	-	29.682	1.607.876	
Sindshvilevej 10, 2. tv.	5.234	5.234	-	29.682	1.607.876	
Sindshvilevej 10, 2. th.	5.234	5.234	-	29.682	1.607.876	
Sindshvilevej 10, 3. tv.	5.234	5.234	-	29.682	1.607.876	

Andelsindskud pr. m <sup>2</sup>					345,14
Andelskrone, forslag til generalforsamlingen					54,17
Andelskrone pr. m <sup>2</sup>					18.696,23
Nuværende boligafgift pr. m <sup>2</sup>					730,00
Forslag til boligafgift pr. m <sup>2</sup>					730,00
Lejemål	Nuværende boligafgift	Forslag boligafgift	Stigning boligafgift	Andelsindskud	Andelsværdi
Sindshvilevej 10, 3. th.	5.234	5.234	-	29.682	1.607.876
Sindshvilevej 10, 4. tv.	5.234	5.234	-	29.682	1.607.876
Sindshvilevej 10, 4. th.	5.234	5.234	-	29.682	1.607.876
Godth. 13 A, st. tv. - Lejer	4.275	4.275	-	-	-
<b>I alt</b>	<b>222.634</b>	<b>222.634</b>	<b>-</b>	<b>1.182.450</b>	<b>64.053.291</b>

Det indstilles til generalforsamlingen at godkende det forelagte drifts- og likviditetsbudget samt den foreslåede boligafgift, som er på kr. 730 om året pr. m<sup>2</sup>.

Mikael Christensen gennemgik kort budgettet, hvorefter budgettet med fastsættelse af boligafgift og likviditetsbudget blev godkendt med applaus.



## 5) Forslag

### a) Ændring af vedtægternes § 11.1

Bestyrelsen foreslår præcisering af fremleje paragraf 11.1 for at sikre stabilitet i foreningen, undgå misforståelser og tydeliggøre reglerne:

Nuværende fremleje paragraf:

#### 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.

Bestyrelsen foreslår paragraffen ændret til dette:

#### 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. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum seks måneder, før ny fremleje kan godkendes. Det er ikke tilladt at leje sin andelslejlighed helt eller delvist ud for at drive noget, der minder om hoteldrift/erhverv igennem diverse boligportaler.

**Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at debattere og vedtage ovennævnte ændring af vedtægterne.**

**Argumentet for ændringen fremgik af forslaget, men formanden forklarede kort med lidt andre ord, hvorfor bestyrelsen stiller forslaget.**

**Derefter gik forslaget til afstemning, og det blev vedtaget med følgende stemmer :**

**13 for**

**1 imod**

**1 blank stemme**

**Med 13 stemmer for forslaget er det muligt at behandle det på en ekstraordinær generalforsamling. Nærmere info følger.**

### 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 :**

<b>Navn</b>	<b>Valgt til</b>
Formand Vivi Vestergaard	2016
Ole Krogh Bertelsen	2017
Jacob Bro	2017
Camilla Stæhr Christiansen	2016
Anna Malgaard	2016
Ditte Wichmann - Suppleant	2016

### a) Valg af Formand

Formand Vivi Vestergaard – Villig til genvalg.

Der skal vælges 1 formand for 2 år.

**Vivi blev genvalgt med applaus**

### b) Valg af bestyrelsesmedlemmer

Der skal vælges 2 bestyrelsesmedlem:

Camilla Stæhr Christiansen - Villig til genvalg

Anna Malgaard - Villig til genvalg

Der skal vælges 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.

**Begge blev genvalgt med applaus**

### c) Valg af suppleanter

Der kan vælges op til 2 suppleanter:

Ditte Wichmann - Villig til genvalg

Der kan vælges 2 suppleanter

**Ingen i forsamlingen ønskede at indtræde som suppleant, så bestyrelsen fortsætter med 1 suppleant, og Ditte blev valgt med applaus**

### d) Herefter ser bestyrelsen således ud

Navn	Valgt til
Formand Vivi Vestergaard - Formand	2018
Ole Krogh Bertelsen	2017
Jacob Bro	2017
Camilla Stæhr Christiansen	2018
Anna Malgaard	2018
Ditte Wichmann - Supplant	2017

8) Eventuelt.

Formanden roste andelshaverne. Efter debatten på sidste års generalforsamling om rod i gården, fordi børn ikke rydder legetøj og cykler m.m. op efter sig, er gården blev pænere. Så folk ser ud til at følge opfordringen om at hjælpe med til at rydde op, når noget flyder på gangene og i græsset. Og måske har forældre også sagt noget til deres børn. Formanden opfordrede til, at alle fortsætter med at vise ansvar.

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

Frederiksberg, den 24. april 2016



Mikael Christensen  
Dirigent & Referent



Vivi Vestergaard  
Formand



Ole Krogh Bertelsen



Jacob Bro



Camilla Stæhr Christiansen



Anna Malgaard

<b>Bilag</b>	<b>Årsrapport med revisionsprotokollat</b>
<b>Bilag</b>	<b>Budget med specifikationer</b>