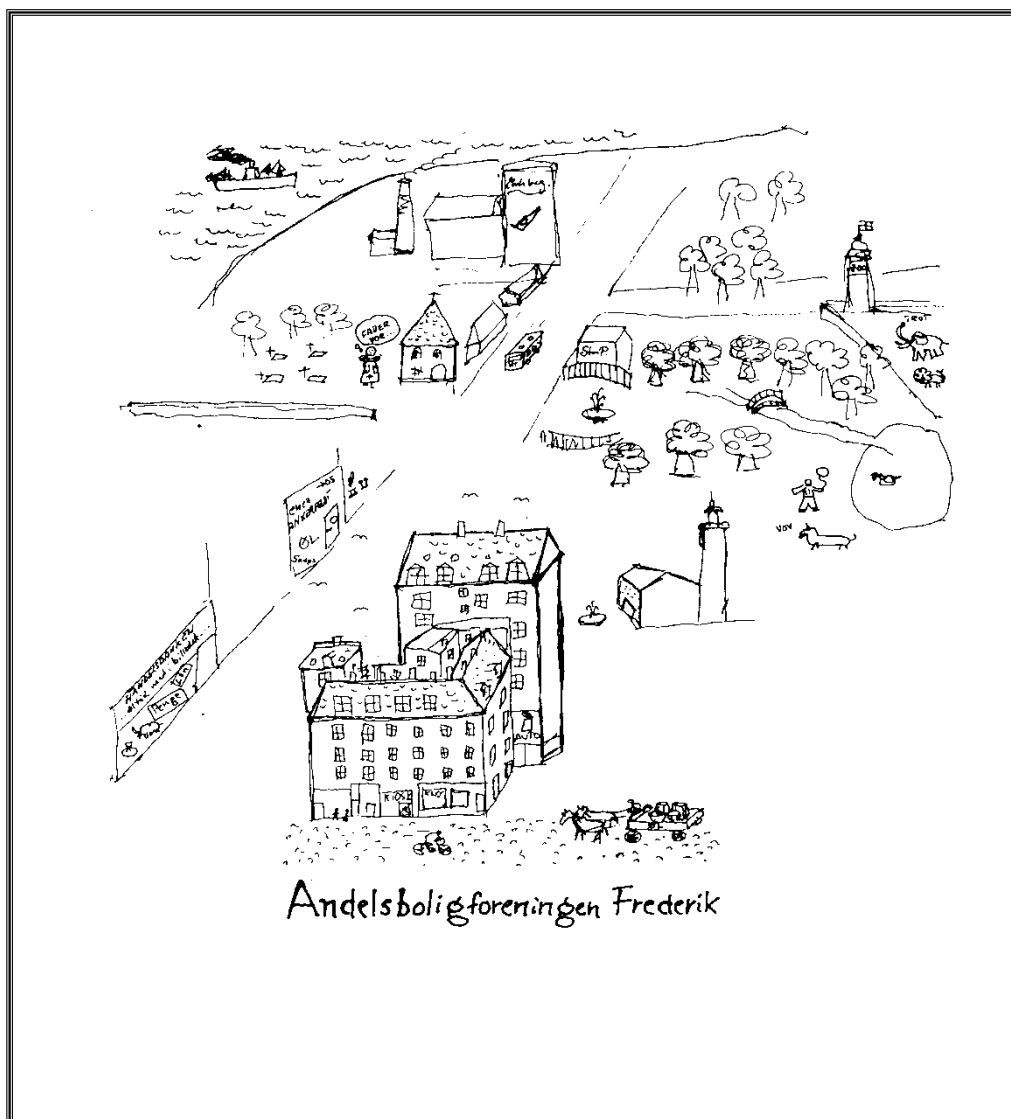




**Referat af ordinær generalforsamling i A/B Frederik
mandag den 25.marts 2019, klokken 19.30**

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

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

Dagsorden / Indholdsfortegnelse

<u>1)</u>	<u>Valg af dirigent.</u>	<u>3</u>
<u>2)</u>	<u>Bestyrelsens beretning 2018</u>	<u>4</u>
<u>3)</u>	<u>Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.</u>	<u>18</u>
	a) Andelskrone	20
<u>4)</u>	<u>Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.</u>	<u>22</u>
	a) Budgettet i hovedtal	24
	b) Den foreslåede andelsværdi og boligafgift giver følgende værdier	25
	c) Likviditetsoversigt	26
<u>5)</u>	<u>Forslag</u>	<u>27</u>
	a) Ændring af vedtægternes § 13 - Overtagelse	27
<u>6)</u>	<u>Valg af administrator og revisor</u>	<u>31</u>
	a) Valg af administrator	31
	b) Valg af revisor	31
<u>7)</u>	<u>Valg til bestyrelsen</u>	<u>31</u>
	a) Valg af formand	31
	b) Valg af bestyrelsesmedlemmer	31
	c) Valg af suppleanter	32
	d) Herefter ser bestyrelsen således ud	32
<u>8)</u>	<u>Eventuelt</u>	<u>32</u>
	<u>Bilags oversigt</u>	<u>33</u>

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 generalforsamlingen er 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.*

Foreningens bestyrelsesformand, 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 23, hvoraf 2 var ved fuldmagt. Dirigenten kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt 14 dage i forvejen, og at dagsordenen var i overensstemmelse med vedtægterne.

Derudover kunne dirigenten konstatere, at der var andelshavere nok på generalforsamlingen til, at den var beslutningsdygtig, da vedtægterne kræver mindst 1/5 fremmødte, hvilket er lig med 10, § 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 15 andelshavere – stemmer for forslagene, kan der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslag til vedtægtsændringen behandles igen.

2) Bestyrelsens beretning 2018

Velkommen til disse nye andelshavere:

- Emma Oehlenschläger
- Cecilie Søderlund Larsen og Thomas Skyum Jensen
- Cæcilie Christensen og Jonas Bundgård Rasmussen

Bygningstilstand og vedligeholdelse

- De gamle vinduer og ditto kælderdøre, der ikke rigtig kunne smække i mere, ved cykel- og fyrkælderen på Sindshvilevej blev udskiftet, og den smuldrende mur i cykelkælderen under vinduet blev muret op. Arbejdet blev udført af firmaet Tømrer Frederiksberg fra Nordre Fasanvej til bestyrelsens store tilfredshed. Et firma, der kan anbefales. *Bemærk*, når du forlader cykelkælderen: Låsen/døren er en særlig tyverisikker slags. Det betyder, at man skal løfte op i håndtaget, inden man kan dreje nøglen og låse.
- Nedslidt tagvindue på Godthåbsvej 13 A mod gården blev udskiftet over nogle uger i december og januar, da opgaven var mere omfangsrig end forventet pga bl.a. mørnet træ og behov for blikkenslagerassistance til ny zinkinddækning. Stillads var nødvendigt. Tømrer Frederiksberg stod for opgaven.
- Kælderdoor i gården ved Godthåbsvej 13 B og C – svær at åbne/lukke pga ælde - blev udskiftet. Igen blev opgaven klaret af firmaet Tømrer Frederiksberg.
- Mht kældervæggene på Godthåbsvej, hvor pudset falder af: Bestyrelsen tog imod et tilbud fra et firma, der tilbød en gratis indledende fugtmåling. Det viste sig, at firmaet havde et anti-fugt-produkt, det gerne ville sælge. Det kom for tydeligt til udtryk i rapportens konklusion. Bestyrelsen besluttede at sige nej tak til meget dyr montering af elektroder i væggene og bad så i stedet for Dansk Bygningskontrol/Polygon måle fugtniveauet – altså firmaet, der målte fugten i varmecentralkælderen på Sindshvilevej efter vandudslippet, og hvor der ikke blev konstateret fugt-problemer.

Firmaet målte i de to kælderarealer på Godthåbsvej og i bestyrelseslokalet på Godthåbsvej. Det konstaterede i rapporten, at den afskalling, der sker på væggene, er grundfugt, og det er ikke noget, de affugter på, da grundfugt er naturligt forekommende i kældre. Der blev heller ikke konstateret vækst af nogen synlig slags på væggene. Konklusion: Der er ikke grund til at iværksætte affugtningsinitiativ, da vi ikke har særlige fugtproblemer heller

i de kældre ud over, hvad man kan forvente den slags steder. At puds falder af kælder-vægge er desværre, hvad der sker i kældre. Evt. nyt lag af puds vil også falde af med tid. Så der kan ikke iværksættes noget permanent initiativ for at sikre puds på væggene i kældrene – ej heller hos de to andelshavere, der rejste problemet på generalforsamlingen i 2018. Men det anbefales generelt at sørge for luftcirkulation ved f.eks. at stille mindst muligt direkte på gulvene.

- Væggene ved indgangsdøre på Godthåbsvej 13A og 13C blev pudset op.
- For- og bagtrapper fik polish i juli/august.
- Erhvervsandelen Polog havde rotteproblemer i nedsænket loft. Fælder blev sat op. Gennemtæret rør, hvor rotter kunne komme igennem blev lokaliseret og udskiftet. Rotteforhindring blev monteret for at undgå gentagelser. Vandskade som følge af det utætte rør blev håndteret af forsikringsselskabet.
- Murerarbejdet i gården på muren ved Altanbutikken blev klaret.
- Alle rør og kloakker, der har direkte forbindelse til foreningens bygninger både fra gader og gård, blev spulet. Ved spuling af rør har rotter sværere ved at komme rundt og vælger forhåbentlig at gå andre steder hen.
- Fugning iværksat og afsluttet omkring 10 erhvervsvinduer på Godthåbsvej.
- Bestyrelsen vendte i slutningen af 2018 maling af opgange. Indledende tilbud indhentet på maling af vægge, lofter og træværk i alle syv hovedopgange. 286.000 kr. inkl. moms. Ca. 41.000 kr. pr. opgang. Sammenlignende tilbud indhentes i 2019, hvorefter bestyrelsen vil diskutere, om det er en opgave, der skal iværksættes i 2019 eller udsættes til senere.
- Henvendelse fra andelshaver Godthåbsvej 11 A-B øverst pga lejlighedsvis tegn på kondens på en værelsesvæg ud mod en gavl. Murerfirma kom med et bud på reparation, men bestyrelsen besluttede, at opgaven kræver større ekspertise. Rådgivende ingeniørfirma Falcon kontaktes i det nye år for undersøgelse og bud på evt. videre action.

Økonomi og andelsforeningsregler

Den nye 'bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsbolig-foreninger ved valuar' trådte i kraft 1. juli 2018 og skal anvendes på vurderingsopgaver, der indgås fra 1. oktober 2018. Ifølge administrator Mikael fastslår bekendtgørelsen, at nu *skal* en vurdering udføres i henhold i Dansk Ejendomsmæglerforenings branchenorm – som vores valuarer også har

gjort. Og det er specificeret, hvem der kan udføre valuaropgaver i dag.

Det blev besluttet i bestyrelsen, at der skulle indhentes ny valuarvurdering ved årsskiftet, hvor bekendtgørelsen måtte formodes at være indarbejdet grundigt i branchen. Ved årets udgang blev dette da også iværksat. Valuarvurderingstilbud blev bestilt og accepteret hos ejendomsfirmaet Colliers. Pris: 18.750 kr.

Gårdlavet Sindshvile-/Godthåbsvej

- Primo 2018 blev der monteret lås på storskraldsrummet, fordi ting jævnligt blev fundet rundt omkring i gården og ved/i legehuset (lamper, elkedler, stole m.m.), givet vis fordi børn havde fundet tingene i rummet. Ligesom udefrakommende var set forsøgt kravle over hegnet for at komme ind og inspicere vores storskrald. Aflåsningen førte til, at nogle i årets løb stillede ting *foran* rummet. Alle blev mindet om, at det er nøglen til hoved- og bagtrappedørene, der virker i låsen, og man må formode, at alle har deres nøgler med, så de også kan komme hjem igen.
- Nyt firma blev fundet til snerydning, da samarbejdet med det andet firma ikke fungerede.
- Udskiftning af låsen i porten ved Godthåbsvej 13C.
- Forslag fra beboer til gårdlavet: Udvidelse af legepladsen – ikke areal, men udstyr. Evt. en lille rutsjebane/gynge. Beboer vil undersøge muligheder/tilladelse. *Diskuteret på bestyrelsesmødet i AB Frederik:* Det er ikke lige til at se, hvordan det skal kunne lade sig gøre på det nuværende areal uden, at udstyret kommer tæt på folks lejligheder. En evt. udvidelse vil ikke ske, uden at div. bestyrelser først høres.
- Hækken og de 9 æbletræer trængte til en større beskæring. Gartner blev sat på opgaven.
- Spørgsmål fra beboer om overdækket cykelskur til cykler, der ikke passer i cykelstativer: Gårdlavet fandt, at der desværre ikke er plads til flere skure.
- AB Frederik-beboer, der ejer en ladcykel, spurgte *bestyrelsen i AB Frederik* om forslag til, hvor ladcykler kan stilles og fastlåses uden at genere jf. gårdlavets opslag om problemer med cykelparkering m.m. i gården. Det er gårdlavets beslutning, men på et bestyrelsesmøde nåede vi frem til, at løsningen kunne være, at det lille græsstykke mellem Sindshvilevej 8 og 10 ca. foran cykelskuret omdannes til p-plads for ladcykler. Og at AB Frederik står for arbejdet på en arbejdsweekend, mens gårdlavet betaler for materialer. Der kunne blive monteret nogle metalstænger, som ladcyklerne kan blive låst fast til. Græsset erstattes (evt.) med fliser, hvis det er noget, vi selv kan gøre, så det bliver plant og pænt. Ole Bertelsen ville tage forslaget med til gårdlavet.
- Forslag fra andelshaver i anden forening om montering af en hjertestarter. Research viste, at der findes 3 hjertestartere tæt på gården.

- Lågepumperne blev smurt med specialfedt, så de lettere kan glide i.
- Forslag fra beboer i anden forening til gårdlavet om, at der blev stillet container til aflevering af genbrugstøj i gården. Grundet manglende plads kan det ikke lade sig gøre.
- Beboer i anden forening fik i foråret - efter tilladelse fra gårdlavet – sat hylder op i storskralsrummet til genbrugsting. Tanken var, at hylderne kunne rumme bøger, køkkengrej, småting og tøj til babyer m.m. Ordningen blev evalueret i oktober. Den kom ikke til at fungere, men forværrede rodet i storskralsrummet væsentligt. Hylderne er blevet fjernet

*Henvendelser er til gårdlavet fra andelshavere i AB Frederik kan sendes til:
gaardlaug@abfrederik.dk*

Ordinær generalforsamling 12. april 2018

21 deltog, herunder 4 med fuldmagt. Bestyrelsen takker for fremmødet, da generalforsamlingen derved var beslutningsdygtig. Dokumenterne med referat, regnskab og budget kan findes på foreningens hjemmeside, www.abfrederik.dk .

Arbejdsweekenderne 2.-3. juni og 18.-19. august 2018

Juni: 5 deltog lørdag, 11 søndag.

Dette blev klaret: Lugning i gården, langs hegn ved 13B og 13 C og i området ved cykelstativ foran frisøren. Fejning i cykelskure og barnevognsrum. Mærkning af alle cykler i skure, på området foran udestuer ved 13 C og langs hegn ved 13B og 13 C samt i cykelkælderen på Sindshvilevej. Mærkning af alle barnevogne/klapvogne i barnevognsrum. Rens af kloakker. Feje/ støvsuge alle kældergange samt cykelkælderen på Sindshvilevej. Opretning af fliseareal. Oprydning på fællesarealer i cykelkælderen på Sindshvilevej og i kældrene på Godthåbsvej. Vask af alle opgangshoveddøre. Pletmaling af alle opgangshoveddøre. Oprydning i legetøj ved leghuset/smidthuset. Ødelagt ud. Rens af tagrender på området ved Godthåbsvej 11's bagtrapper. Planter fjernet på murværk ved Godthåbsvej 11 B, så murer kan efterse/reparere muren. Lettere beskæring af planteområdet øverst ved bagtrapper Godthåbsvej 11 – planter er groet over tagrender. Fejning/rens ved gitre (kanten bag gitrene foran forretningernes stuevinduerne ved Godthåbsvej 11). Fejning langs hæk, hvor afklippede smågrene ligger i tykt lag. Plante ny sommerfuglebusk i rundt bed ved Sindshvilevej. Udskiftning af måtter ved indgangsdøre Godthåbsvej 11. Spuling af alle havemøbler.

August: 14 deltog lørdag, 8 søndag.

Dette blev klaret: Indkøb til andelsmiddagen. Lugning i gården, ved cykelstativer foran udestuerne 13 C, langs hegn ved 13B og 13 C og i området ved cykelstativ foran frisøren. Fejning i cykelskure

og barnevognsrum. Afvask af alle hoveddøre/ puds af ruder i dørene. Telt stillet op lørdag. Cykler, barnevogne m.m., der stadig bærer tapemærkningen fra arbejdsweekenden i foråret, stillet til storskrald. Fejet/støvsuget alle kældergange samt cykelkælderen på Sindshvilevej. Støvsugning af de faste indgangsmåtter på Sindshvilevej (fortræppe og bagtræppe) og fortræpper Godthåbsvej 13. Polering af dørhåndtag på hoveddøre. Oliering af gelændere i opgangene. Græsplænekanten gjort skarp overalt. Montering af nyt tørrestativ i stedet for det syge ved Godthåbsvej. Vask af vægge på div. hoved- og bagtræpper. Pletmaling af træværk på vægge på Sindshvilevej. Hovedrengøring af toiletet på bagtrappen på Godthåbsvej. Nedtagning af gitter foran Altanbutikkens gårdvindue for at klargøre til rep af murværk. Spuling af nedløbsrør samme sted.

Andelsforeningsmiddagen 18. august 2018

20 voksne og 7 børn havde tilmeldt sig til middagen lørdag aften i teltet på plænen. Palæ-dineren havde tilberedt lækker menu bestående af vindampet hellefisk, helstegt kalvefilet med flere slags tilbehør og vaniljeparfait isanretning med bær og frugtsorbet til os. *(Se foto til sidst).*

Andelshavere

- Andelshaver Godthåbsvej 13 C ansøgte om at få monteret epoxygulv oven på gulvfliserne i badeværelset og om at helmale fliserne på væggen, så fugerne også bliver hvide. Tilladelse givet.
- Lejligheden Godthåbsvej 13 A. 4. sal blev solgt til prisen. De nye ejere ansøgte om div. istandsættelser i lejligheden. Tegninger og beskrivelser blev afleveret til bestyrelsen. Arbejderne godkendt.
- Andelshaver Godthåbsvej 13 C øverst ansøgte om at måtte montere altanafskærmning på indersiden i form af matteret plexiglas for at sikre mere læ. Tilladelse givet.
- Andelshaver 13 C 2. sal ansøgte om montering af nyt L-formet-køkken. Tegning og info blev sendt til bestyrelsen og projektet godkendt.
- Andelshaver Sindshvilevej 1. sal th. ansøgte om at fjerne bærende væg mellem to rum. Bestyrelsen godkendte projektet under betingelse både af, at kommunen gav tilladelse, og at arbejdet blev udført af professionelle håndværkere.
- Sportsklubben på Godthåbsvej, der også råder over en andelslejlighed, hvor der sker behandlinger, ansøgte om at nedtage en radiator i lejligheden og samtidig fjerne en væg. Ændringen blev godkendt af bestyrelsen under betingelse af, at radiatoren bliver monteret igen inden et salg af andelslejligheden, da det kan ske, at en ny andelshaver ikke

finder, at varmebehovet er dækket af de eksisterende radiatorer. Derudover var betingelsen, at arbejdet både ved nedtagning og genmontering blev udført af en autoriseret VVS-installatør.

- Andelshaver Godthåbsvej 11 oplevede kloaklugt fra vandlås. Til generel orientering mht vandlås: Gældende praksis i foreningen er, at vandlåsen også hører med til det, andelshavere selv har ansvar for at vedligeholde og udskifte – herunder betale for evt. udskiftning. Foreningens forpligtelse er de fælles forsyningsledninger nævnt i vedtægternes par. 9.1. dvs. faldstammen. Det samme gælder udskiftning af bl.a. vandhaner, som det også påhviler andelshaverne selv at udskifte og vedligeholde jf. beslutningen på den ekstraordinære generalforsamling i 2014. Og bl.a. stikkontakter i lejlighederne hører også til det, andelshavere selv skal få fagmænd til at reparere/udskifte.
- Andelshaver Godthåbsvej 11 A, 1. tv. ansøgte om fremleje i to år pga udlandsophold. Andelshaveren har tidligere haft fremlejet, men har også efterfølgende boet i foreningen de ifølge vedtægterne krævede minimum 6 måneder. Så ny fremleje blev godkendt af bestyrelsen.
- I årets løb tog en række andelshavere initiativ til at nedsætte en arbejdsgruppe med fokus på evt. etablering af altaner. Dette er muligt takket være en beslutning, der fremgår af referatet fra den ekstraordinære generalforsamling i 2008:

"Hvis det er muligt at etablere altan eller fransk altan til en lejlighed, gives der en generel tilladelse i foreningen til dette. Med muligt menes: kan altanerne / fransk altaner opnå byggetilladelse fra Frederiksberg kommune, og er det teknisk muligt at etablere sådanne i facaden".

Dermed siges, at andelshavere i AB Frederik individuelt kan ansøge kommunen om tilladelse til at etablere altaner enkeltvis og kan individuelt kontakte altanfirmaer/rådgivende ingeniører uden først at få tilladelse fra bestyrelsen eller generalforsamlingen.

For at være *helt* sikker på, at beslutningen i 2008 stadig var gældende nu ti år senere, rådførte bestyrelsen sig med ABF (Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation). Der fastslog en jurist, at beslutningen på den ekstraordinære generalforsamling i 2008 fortsat er juridisk gældende.

Bestyrelsen svarede andelshaverne, der havde henvendt sig, at det kunne være en god idé, hvis de tjekkede, om andre i foreningen også var interesseret i en altan. Andelshaverne fik derudover at vide, at de, der går ind i altanprojektet, selv står for *alt* i forbindelse med initiativet: Ansøgning til kommunen, kontakt til altanfirmaer, evt. tekniske undersøgelser, finansiering m.m. Og at hvis projektet iværksættes, ønsker bestyrelsen i AB

Frederik at blive holdt løbende orienteret om forløbet og planerne. Bestyrelsen ønsker også at få præsenteret tegninger/billeder af altanmodellen/ altanmodeller inden en endelig aftale om valg af type indgås med et altanfirma.

Altangruppen satte opslag op i opgangene, hvor de spurgte efter andre interesserede. En andelshaver havde efterfølgende spørgsmål til bl.a. indbliksgener fra en eventuel naboaltan, og om projektet gav visse andelshavere "en utilbørlig fordel på andre andelshaveres/ foreningens bekostning".

Bestyrelsen svarede andelshaveren direkte sådan - og efterfølgende også alle andre i bestyrelsesmødereferatet fra september 2018 sat op på opslagstavlerne i opgangene:

"Til alles info er projektet i indledende startfase. Kommunen har ikke modtaget nogen ansøgning endnu, hvorfor der heller ikke foreligger en godkendelse.

For god ordens skyld gentages dette: Andelshavere i altanprojektet står selv for alt i forbindelse med arbejdet: Ansøgning til kommunen, kontakt til altanfirmaer, evt. tekniske undersøgelser, *al* finansiering m.m. Det vil sige: Det er *ikke* et projekt, der økonomisk kommer til at påvirke andre andelshavere i AB Frederik.

Hvis projektet iværksættes, ønsker bestyrelsen i AB Frederik at blive holdt løbende orienteret om forløbet og planerne. Bestyrelsen ønsker også at få præsenteret tegninger/ billeder af altanmodellen/ altanmodeller, inden en endelig aftale om valg af type indgås med et altanfirma.

Hvis altaner etableres, vil de pågældende andelshavere også fremover *selv* have det økonomiske ansvar for vedligeholdelse og fornyelse af selve altanen. Værdien af altanen, der fastsættes af en vurderingsmand, bliver registreret som en forbedring af lejligheden. Værdien bliver løbende afskrevet".

Når projektet er kommet længere, indkaldes til beboermøde, hvor alle kan få mere information fra andelshaverne i altanprojektet om, hvilke altaner, der er på tegnebrættet, og alle får mulighed for at komme med kommentarer og ønsker for at imødegå eventuelle gener.

I slutningen af 2018 var dette status: Altangruppen har haft indledende, uforpligtende møde med kontaktperson i Frederiksberg Kommune. Meldingen var, at projektet overordnet ser fornuftigt ud. Dog vil det ikke blive tilladt at etablere altaner i gavlen på Sindhvilevej ejendommen. Og der vil også blive givet afslag, hvis kun én beboer vertikalt i en opgangs række vil have altan. Kommunen får mange ansøgninger om altanbyggerier, så der kan gå op til to år, fra man har afleveret en konkret ansøgning om altanbyggeri, til der

er svar. Såfremt altanprojektet kommer så langt, at det bliver godkendt, skal der udarbejdes et sæt brugsregler i AB Frederik.

IT og TV

- Andelshaver Jesper Led, der har været mangeårig netværks-ansvarlig i foreningen, flyttede i 2018. Ulrik Wiggers, Godthåbsvej 13 C, tilbød at overtage ansvaret pr. april 2018. Det er glædeligt og yderst praktisk, at vi stadig kan holde opgaven i foreningen. Ulrik kan ved netværks-problemer kontaktes på internet@abfrederik.dk
- Administrator Mikael orienterede i oktober alle andelshavere om, at tidsfristmuligheden for at melde sig fra modtagelse af YouSee-tv-signal var 1. november. Dette skulle – som forrige år – ske i en mail til administrator. Man ville så være frmeldt fra 1. januar 2019.

To andelshavere meldte fra i 2018. I 2017, hvor det første gang var muligt at melde sig ud, gjorde 9 andelshavere det.

Beboere, der bliver i YouSee-ordningen, vil være tilmeldt for det følgende kalenderår. Dvs. næste mulighed for at melde sig ud er ultimo oktober 2019 med virkning fra 1. januar 2020. Denne kalenderår-praksis er besluttet bl.a. af afregningsmæssige grunde, da Copy-Dan beregner deres opkrævningstakst pr. 1. januar baseret på antal tilmeldte.

Årets opfordringer

- Også i år denne gentagelse: Undlad at overfylde de to affaldscontainere tættest på Godthåbsvej-porten. Det skete flere gange i løbet af 2018, selv om der var fin plads i nabo-containerne. Det er ikke alene ulækkert med åbentstående affaldscontainere (ISÆR i sommerheden for dem, der bor tættest på) – det tiltrækker også rotter.
- Pas på de nye hoveddøre, når du skal have noget igennem. Enkelte af dem har fået nogle voldsomme skrammer. Plus når du har haft åbnet begge fløjdøre, sørg da for at klappe metallåsen på den ene side helt ind, inden du lukker igen. Kanten af hoveddøren på Sinds-hvilevej blev ødelagt, fordi metallåsen på nabo-fløjdøren ikke var slået helt ind, og så bankede den tunge hoveddør mod, så der gik hul i træet. Vicevært Lars reparerede.
- Alle opfordres til at følge gårdlavets storskraldsguide i håb om at sikre bedre sortering af storskrald og almindeligt skrald. Guiden blev omdelt til alle, og den hænger også på døren ind til storskraldsrummet. Reglerne skal ikke mindst sikre, at gårdlavet og derved de enkelte foreningsmedlemmer ikke pålægges ekstraordinære gebyrer, fordi der skal bestilles særafhentninger, når storskraldet ikke er håndteret korrekt. Vær især opmærksomhed på, at når man bygger om, så skal man selv sørge for at køre byggeaffald til genbrugsstationen.

- Fra gårdlavet blev der også uddelt besked om dette: "Det er *ikke* tilladt at parkere cykler, knallerter, scootere, motorcykler eller andre køretøjer på gårdens græsarealer, i buske eller blomsterbede. Man bedes anbringe sin cykel på en hensynsfuld måde således, at den ikke er til unødigt gene for renovationsfolkene og gårdmandens arbejde eller volder skade på beplantningerne. Det er ligeledes heller ikke tilladt at låse sin cykel fast til træer, skure eller andre faste installationer."

Diverse

- I foråret 2018 iværksatte Frederiksberg Kommune den nye ordning for madaffald. Der blev stillet madaffaldscontainere i gården og omdelt en startpakke bestående af en køkkenkurv, to ruller madaffaldsposer og sorteringsinformation. Kurt Lønstrup - i funktionen som gårdlavets gårdmand - har generelt den overordnede kontakt til kommunen mht alle containere, så han blev også tilknyttet som kontaktperson på madaffaldsordningen. Og han sørgede i løbet af året for, at der blev bestilt flere madaffaldsposer, som blev fordelt oven på postkasserne i de forskellige opgange, så folk selv kunne tage, hvad de havde behov for.
- Skal foreningen iværksætte, at folk, der flytter ind og ud, skal betale et vist beløb til en slags trappeskrammeordning som en del af deres afrejse/ankomst-afregning, da der især er risiko for opgangsskader under flytninger? Penge, der skal opspares til brug for en senere renovering af alle opgange. Bestyrelsen diskuterede punktet i løbet af året og nåede frem til, at der er flere argumenter imod ideen end for ideen, så den blev droppet.
- Det blev jul også i 2018, hvor vicevært Kurt i december satte et juletræ med lys på op på plænen.

Samarbejdspartnere

Vicevært Lars Pedersen opsagde sin stilling i 2018 efter at have haft ansvaret siden 2006. Bestyrelsen takker Lars *meget* for hans 12 år lange engagement og dygtige håndtering af alverdens opgaver. Pr. 1. september 2018 blev jobbet overtaget af gårdlavets vicevært, Kurt Lønstrup, der derefter har ansvaret for begge områder. Bestyrelsen er glad for, at Kurt vil overtage ansvaret, da han kender foreningens ejendomme m.m., og vi takker ham for samarbejdet i årets resterende måneder. *Kurt har boet her igennem 29 år tidligere, og han er fotograf. Se hans billeder af ejendommene og gården i 1990'erne – før, under og efter byfornyelsen - til sidst.*

Også tak til administrator Mikael Christensen og it-ansvarlig Ulrik Wiggers for samarbejdet i 2018.

Viceværten kan kontaktes her: vicevaert@abfrederik.dk

Administrator her: m@mikmar.dk

Og IT-Ulrik her: internet@abfrederik.dk

Bestyrelsen

På generalforsamlingen i april 2018 var formand Vivi Vestergaard på valg, genopstillede og blev valgt.

Bestyrelsesmedlemmerne Anna Malgaard og Nanna Engberg samt suppleant Emma Torp Ekegren var også på valg, genopstillede og blev genvalgt.

I resten af 2018 bestod bestyrelsen i AB Frederik af: Vivi Vestergaard (formand)

Ole Bertelsen
Anna Malgaard
Jacob Bro
Nanna Engberg
Emma Torp Ekegren (sup)

Bestyrelsen kan altid kontaktes med kommentarer og forslag på bestyrelse@abfrederik.dk

Og formanden findes her: formand@abfrederik.dk

August 2018 – Andelsforeningsmiddagen i teltet på plænen er i gang



Godthåbsvej, Sindshvilevej og gården før, under og efter byfornyelsen. Plus i nyere tid. Fotos af Kurt Lønstrup. 1991



1993



1993



1995



2016



Det indstilles til generalforsamlingen at godkende bestyrelsens beretning.

Spørgsmål fra generalforsamlingen til hvordan gårdlavet er finansieret. Administrator Mikael forklarede, at de fem foreninger, der er med i gårdlavet, giver tilskud baseret på deres størrelse. AB Frederik betaler mest, da den er størst. Spørgsmål til evt. ladcykel parkeringsplads, der er nævnt i beretningen, og portene, hvis de skulle udskiftes med nogen, der altid lukker i. Det er gårdlavet, der har overordnet ansvar. Mikael fortalte, at gårdlavet netop på sin generalforsamling havde givet tilsagn til at ville betale for materialer (max. 12.000 kr.), hvis AB Frederik på en af sine kommende arbejdsweekender vil etablere en ladcykel parkeringsplads med metalspyd til låsning af cyklerne. Gårdlavet godkendte også det sted, som AB Frederik har foreslået: Det lille græsstykke mellem Sindshvilevej 8 og 10 ca. ved cykelskuret.

Generalforsamlingen mente derefter, at bestyrelsens beretning var fyldestgørende og havde ikke yderligere spørgsmål, hvorefter bestyrelsens beretning blev godkendt med applaus.

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

Bestyrelsens kommentarer til regnskabet 2018

Årets resultat viser et overskud på kr. 8.279, når den budgetterede afvikling af prioritetsafdrag er fratrasket, hvilket må anses for tilfredsstillende. Overskuddet overføres til foreningens egenkapital.

Regnskabet og årets budget med forskelle er indsat nedenfor.

	Regnskab	Budget	Forskel
	2018	2018	Budget / Regnskab
<u>Indtægter</u>			
Andelshavere	2.655.389	2.656.000	611
Ikke medlemmer	54.330	53.000	-1.330
Andre indtægter	4.050	6.000	1.950
Renteindtægter	4.962	2.000	-2.962
Indtægter i alt	2.718.731	2.717.000	-1.731
<u>Udgifter</u>			
Prioritetsydelse	1.071.976	1.072.000	24
Ejendomsskat & renovation	316.053	320.000	3.947
El & Vand	165.770	171.000	5.230
Forsikring	100.874	102.000	1.126
Varmeudgifter	5.000	5.000	0
Renholdelse, lønninger	113.301	114.000	699
Administration	104.217	111.000	6.783
Revisor	16.750	17.000	250
Selskabsskat	3.058	0	-3.058
Foreningsudgifter	38.705	42.000	3.295
Gårdlav	54.222	55.000	778
Ekstern rådgivning	18.076	6.000	-12.076
Arbejdsweekend, 10 kr. m²	18.230	15.000	-3.230
Vedligeholdelse	81.219	84.000	2.781
Planlagt vedligeholdelse	247.276	100.000	-147.276
Dækket af henlæggelser	-247.276	-100.000	147.276
Henlæggelse	603.000	603.000	0
Udgifter i alt	2.710.452	2.717.000	6.548
Årets resultat - Overskud	8.279	0	-8.279

Indtægter:

Indtægter følger budgettet med enkelte små afvigelser.

- Foreningen har kun et enkelt lejemål tilbage. Dette lejemål vil vedblive at være udlejet, for hvis det sidste lejemål sælges som andel, ophører foreningens erhvervsmæssige virksomhed, og så vil foreningen blive beskattet af alle de lejligheder, der er solgt siden 18. maj 1994.

Udgifter:

Også de fleste udgifter er som budgetteret. F.eks. kan nævnes:

- Prioritetsydelse
Vores prioritetsydelse reguleres i henhold til det offentlige pristal, og her har stigningen været lidt større end forventet.
- Ejendomsskat
Regeringen vedtog i 2017 at fastfryse ejendomsskatten for private husejere, men ikke for andelsboliger mm. Derfor budgetteres med en stigning hvert år, og stigningen i 2018 blev som budgetteret.
- Renovation, el og vand
Udgifterne til renovation, vand og el budgetteres ud fra faktiske/forventede omkostninger og forbrug. Derfor kan der ske enkelte afvigelser. Udgifterne til el blev lidt mindre end forventet, grundet et lidt mindre forbrug.
- Renholdelse
Besparelse på lidt mindre forbrug af timer, men lidt større udgift til polering af trapper og snerydning/saltning.
- Ekstern rådgivning
Der var afsat kr. 6.000, men foreningen har valgt, at der igen i år skulle udarbejdes en vurdering af foreningens ejendom til brug for beregningen af andelsværdien.
- Arbejdsweekend
Lidt flere lejligheder deltog i arbejdsweekenderne. Derfor blev der udbetalt lidt mere i kompensation for deltagelse end forventet.

- Vedligeholdelse

Mht løbende vedligeholdelse er der afholdt udgifter for i alt kr. 328.495, hvoraf kr. 247.276 er dækket af tidligere henlæggelser. Af de arbejder, der er udført i året, kan nævnes:

- Rensning af afløb
- Toiletter
- Vandskade efter sprunget vandrør
- Trappelys og dørtelefoner
- Mur arbejde på facade i baggård
- Reparation af centralsug
- Nye kælderdøre
- Udskiftning af vindue i tag

Foreningens regnskab ser tilfredsstillende ud.

Hvis nogen har supplerende spørgsmål til regnskabet, er de velkomne til at kontakte Mikael Christensen eller bestyrelsen for uddybende svar eller tage dem op på generalforsamlingen. Hvis det drejer sig om et spørgsmål, der kræver, at vi undersøger noget yderligere, kan det være hensigtsmæssigt at kontakte os inden generalforsamlingen.

Regnskabet er vedhæftet som bilag til denne indkaldelse.

a) 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 10 år siden, hvor bestyrelsen fik udarbejdet en valuarvurdering af Nybolig Erhverv, hvilket gav en stigning i andelsværdien.

Efterfølgende blev værdien størst ved den offentlige vurdering, hvorfor foreningen overgik til den igen.

Det samme var tilfældet i 2017. Nybolig Erhverv foretog en valuarvurdering primo 2017, og Danbolig udarbejdede samtidig en indikationsberegning på værdien af foreningens ejendomme. Begge konkluderede, at den offentlige vurdering på 83 mio. kr. stadig var størst. Bestyrelsen henvendte sig op til generalforsamlingen i 2018 atter til Nybolig for at bede om en indikation på, om foreningens ejendomme var steget væsentligt i værdi siden generalforsamlingen i 2017. Nybolig anslog, at ejendommenes værdi var steget med ca. 4 mio. kr., hvilket ville give en vurdering på ca. 74 mio. kr. Derfor besluttede årets generalforsamling at fortsætte med at følge den offentlige vurdering.

I slutningen af 2018 – hvor de nye skærpede valuarregler var trådt i kraft – fik bestyrelsen som lovet udarbejdet en ny valuarvurdering, denne gang af ejendomsfirmaet Colliers. Denne vurdering giver en vurdering af ejendommen på 84,8 mio. kr. Grunden til denne stigning i forhold til den tidligere vurdering skal ses i det faldende renteniveau, hvilket gør det bedre for investorer at investere i udlejningsejendomme.

Derfor indstiller bestyrelsen til generalforsamlingen, at man bruger den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jævnfør § 5, stk. 2 litra b i Andelsboligloven som grundlag for andelsværdien, da denne vil give den største andelsværdi. Man skal selvfølgelig huske, at der ikke er garanti for, at en andel kan sælges til andelsværdien. Prisen afgøres af, hvad andre vil betale.

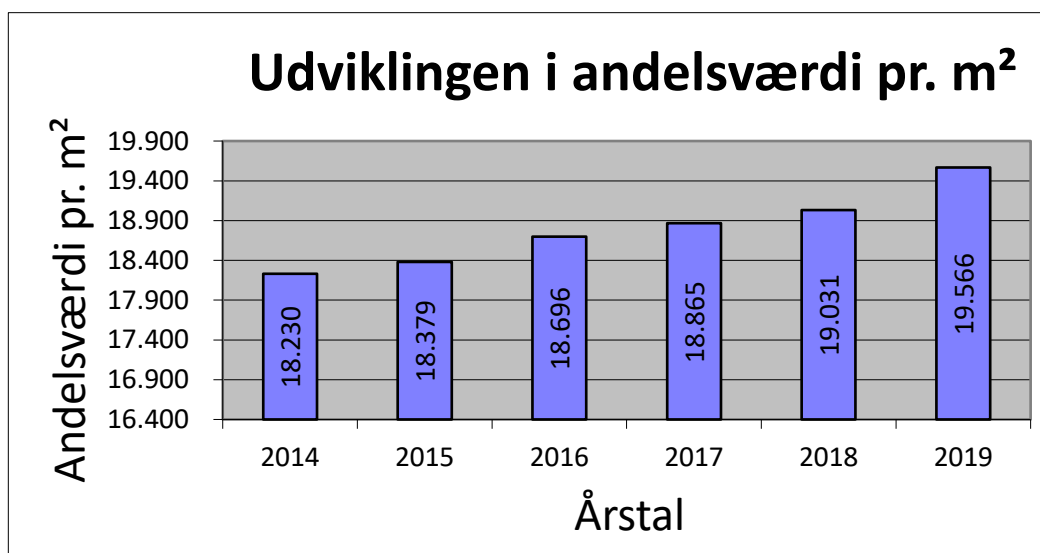
I 2019 bliver andelskronen på 56,69, efter der er foretaget en værdiregulering, da beregningen af andelskronen er afhængig af f.eks. kursreguleringer på lånene samt inflationen, da denne også har indflydelse på lånene.

Så bestyrelsen foreslår til generalforsamlingen, at den godkender en andelskrone på 56,69.

Beregning af andelsværdi ved andelskrone **56,69** (Indskuddet x 56,69)

$1 \text{ m}^2 = \text{kr. } 345,14 * 56,69 = \text{kr. } 19.565,99 \text{ pr. m}^2$, hvilket er en stigning på kr. 534,97 pr. m² og 2,73 % i forhold til sidste års regnskab.

Se specifikation under dagsordenens punkt 4.



Det indstilles til generalforsamlingen at godkende det forelagte regnskab, revisionsprotokol og foreslåede andelskrone på 56,69.

Mikael gennemgik kort regnskabet og redegjorde for andelskronen, der stiger lidt i forhold til sidste år. På spørgsmål fra generalforsamlingen blev historikken bag og principperne for foreningens indekslån gennemgået. Det er den låntype, foreningens byfornyelse er finansieret med.

Regnskabet med fastsættelse af andelskrone på 56,69 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 2019 er vedhæftet denne indkaldelse som bilag.

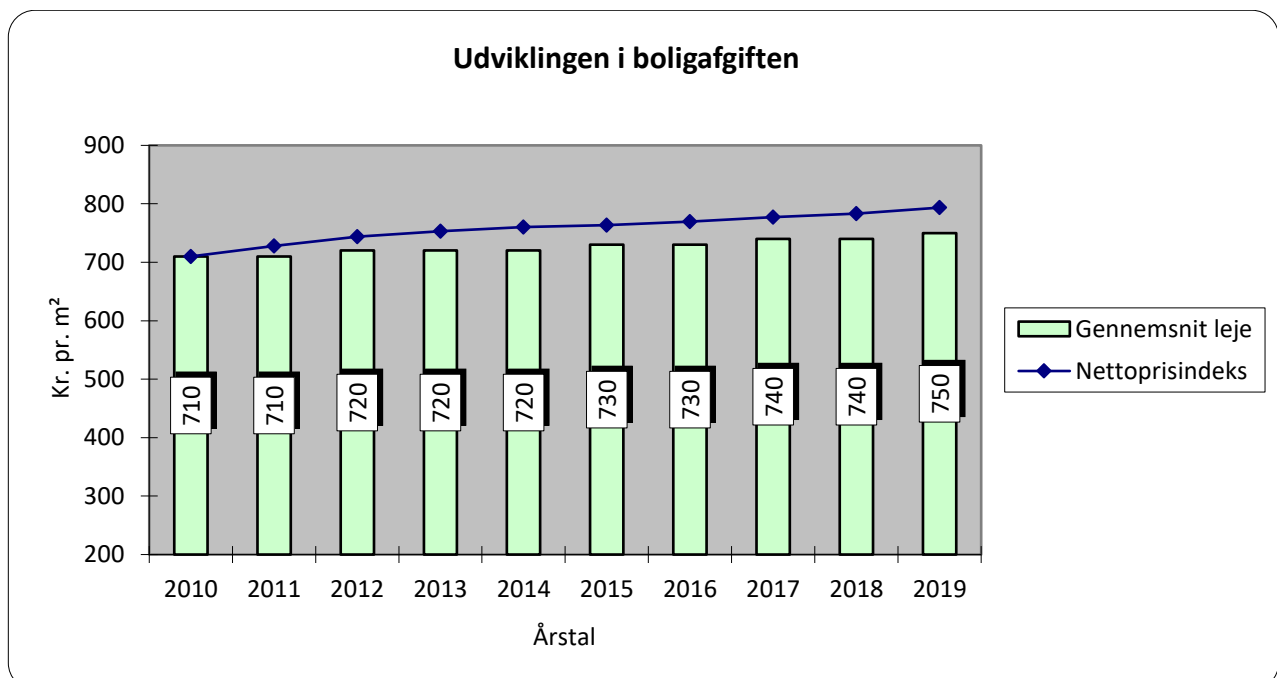
Budgettet indeholder en mindre stigning i boligafgiften, så den fremtidige boligafgift bliver på kr. 750,- pr. m² mod sidste år 740 kr. pr. m². Dette indebærer også, at det beløb som tilbagebetales i forbindelse med deltagelse i en arbejdsweekend er uændret med kr. 10 pr. m². Beregning af huslejen findes senere i denne indkaldelse.

- **Prioritetsydelse**
Stigning i prioritetsydelse kr. 7.000. De stiger hvert år, da de altid reguleres med 2/3 af pristallet. Det er lån, der er optaget i forbindelse med byfornyelsen.
- **Ejendomsskatten**
Ejendomsskatten stiger med kr. 12.000 i forhold til 2018. Hvis der ikke havde været skateloft, skulle ejendomsskatten være steget med kr. 42.000 yderligere. Renovationsudgiften stiger med kr. 3.000.
- **El og Vand**
Vandprisen stiger med ca. 11 %, hvilket er ca. kr. 16.000 i alt eller ca. 300 kr. om året pr. lejlighed. Forbruget på el budgetteres med det samme som sidste år, men prisen er steget en smule.
- **Gårdlavet**
Gårdlavet besluttede på deres generalforsamling for et par år siden at nedsætte det årlige bidrag med 50 %, da de mente, at gårdlavets opsparinger var større end det, man forventede at bruge de følgende par år. Med det forbrug, gårdlavet har, forventes denne nedsættelse at holde 3-4 år endnu.

- **Renholdelse**
Der er budgetteret med udgift til snerydning/saltning af foreningens udearealer.
- **Vedligeholdelse**
Udgiften til vedligeholdelse er nedsat med kr. 21.00, til dels for at begrænse en yderligere stigning i boligafgiften. Der sigtes efter, at udgifterne kan holdes på det budgetterede beløb.

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 efterfølgende. Herunder blev vinduerne i 2016 udskiftet i vores erhvervslejemål, og facaden på Godthåbsvej blev renoveret – også som anbefalet i tilstandsvurderingen. I 2019 undersøges tilstanden af gavlen ved Godthåbsvej 11A, og bestyrelsen overvejer at fremrykke maling af trappeopgange fra 2021 til 2019.

Henlæggelserne er steget med kr. 6.000, fordi udgifterne til vedligeholdelse af ejendommene er svagt stigende, da det er noget tid siden, ejendommene blev byfornyset. Derfor vil der naturligt være en stigning i vedligeholdelsesomkostningerne.



a) Budgettet i hovedtal

	Regnskab 2018	Budget 2018	Budget 2019	Forskel Budget 2019-2018
Indtægter				
Andelshavere	2.655.389	2.656.000	2.691.500	35.500
Ikke medlemmer	54.330	53.000	55.000	2.000
Andre indtægter	4.050	6.000	6.000	0
Renteindtægter	4.962	2.000	4.000	2.000
Indtægter i alt	2.718.731	2.717.000	2.756.500	39.500
Udgifter				
Prioritetsydelse	2.555.093	1.072.000	1.079.000	7.000
- Offentlig støtte	-1.483.117	0	0	0
Ejendomsskat & renovation	316.053	320.000	335.000	15.000
El & Vand	165.770	171.000	189.000	18.000
Forsikring	100.874	102.000	103.500	1.500
Varmeudgifter	5.000	5.000	5.000	0
Renholdelse, lønninger	113.301	114.000	126.000	12.000
Administration	104.217	111.000	109.000	-2.000
Revisor	16.750	17.000	17.000	0
Selskabsskat	3.058	0	5.000	5.000
Foreningsudgifter	38.705	42.000	40.000	-2.000
Gårdlav	54.222	55.000	55.000	0
Ekstern rådgivning	18.076	6.000	6.000	0
Arbejdsweekend, 10 kr. m ²	18.230	15.000	15.000	0
Vedligeholdelse	81.219	84.000	63.000	-21.000
Planlagt vedligeholdelse	247.276	100.000	100.000	0
Dækket af henlæggelser	-247.276	-100.000	-100.000	0
Henlæggelse	603.000	603.000	609.000	6.000
Udgifter i alt	2.710.452	2.717.000	2.756.500	39.500
Årets resultat - Overskud	8.279	0	0	0
Pr. m² :				
	m² i alt	Kr. pr. m²		
Erhverv	48	1.104	1.146	42
Andelshavere	3.588	740	750	10

b) Den foreslåede andelsværdi og boligafgift giver følgende værdier

Andelsindskud pr. m ²					345,14
Andelskrone, forslag til generalforsamlingen					56,69
Andelskrone pr. m ²					19.565,99
Nuværende boligafgift pr. m ²					740,00
Forslag til boligafgift pr. m ²					750,00
Lejemål	Nuværende boligafgift	Forslag boligafgift	Oprindeligt Andels- indskud	Andels- værdi sidste år	Andelsværdi
Godthåbsvej 11 A, 1. tv.	3.022	3.063	14.841	818.334	841.337
Godthåbsvej 11 A, 1. th.	2.837	2.875	13.806	761.241	782.639
Godthåbsvej 11 A, 2. tv.	3.022	3.063	14.841	818.334	841.337
Godthåbsvej 11 A, 2. th.	2.837	2.875	13.806	761.241	782.639
Godthåbsvej 11 A, 3. tv.	3.022	3.063	14.841	818.334	841.337
Godthåbsvej 11 A, 3. th.	2.837	2.875	13.806	761.241	782.639
Godthåbsvej 11 B, 1. tv.	2.837	2.875	13.806	761.241	782.639
Godthåbsvej 11 B, 1. th.	2.837	2.875	13.806	761.241	782.639
Godthåbsvej 11 B, 2. tv.	2.837	2.875	13.806	761.241	782.639
Godthåbsvej 11 B, 2. th.	2.837	2.875	13.806	761.241	782.639
Godthåbsvej 11 B, 3. tv.	2.837	2.875	13.806	761.241	782.639
Godthåbsvej 11 B, 3. th.	2.837	2.875	13.806	761.241	782.639
Godthåbsvej 11 C, 1. tv.	2.837	2.875	13.806	761.241	782.639
Godthåbsvej 11 C, 1. th.	2.960	3.000	14.496	799.303	821.771
Godthåbsvej 11 C, 2. tv.	2.837	2.875	13.806	761.241	782.639
Godthåbsvej 11 C, 2. th.	2.960	3.000	14.496	799.303	821.771
Godthåbsvej 11 C, 3. tv.	2.837	2.875	13.806	761.241	782.639
Godthåbsvej 11 C, 3. th.	2.960	3.000	14.496	799.303	821.771
Godthåbsvej 11 B, 4.	7.091	7.188	39.691	2.188.567	2.250.088
Godthåbsvej 11 C, 4. sal	3.577	3.625	20.018	1.103.799	1.134.827
Godthåbsvej 11 A, st. tv.	2.529	2.563	12.080	666.086	684.810
Godthåbsvej 11 B, kld.	14.059	14.250	76.621	4.224.886	4.343.649
Godthåbsvej 11 B, st. th.	9.188	9.313	49.355	2.721.436	2.797.936
Godthåbsvej 11 C, st. tv.	2.837	2.875	13.806	761.241	782.639
Godthåbsvej 11 C, st. th.	2.960	3.000	14.496	799.303	821.771
Godthåbsvej 13 A, 1. sal	5.057	5.125	28.301	1.560.544	1.604.411
Godthåbsvej 13 A, 2. sal	5.057	5.125	28.301	1.560.544	1.604.411
Godthåbsvej 13 A, 3. sal	5.057	5.125	28.301	1.560.544	1.604.411
Godthåbsvej 13 A, 4. sal	3.762	3.813	21.054	1.160.892	1.193.525
Godthåbsvej 13 B, stuen	7.893	8.000	44.178	2.435.971	2.504.446
Godthåbsvej 13 B, 1. sal	5.427	5.500	30.372	1.674.730	1.721.807
Godthåbsvej 13 B, 2. sal	5.427	5.500	30.372	1.674.730	1.721.807
Godthåbsvej 13 B, 3. sal	5.427	5.500	30.372	1.674.730	1.721.807
Godthåbsvej 13 B, 4. sal	4.440	4.500	24.850	1.370.233	1.408.751
Godthåbsvej 13 C, stuen	5.488	5.563	28.647	1.579.575	1.623.977
Godthåbsvej 13 C, 1. sal	5.488	5.563	28.647	1.579.575	1.623.977
Godthåbsvej 13 C, 2. sal	5.488	5.563	28.647	1.579.575	1.623.977

Andelsindskud pr. m ²	345,14				
Andelskrone, forslag til generalforsamlingen	56,69				
Andelskrone pr. m ²	19.565,99				
Nuværende boligafgift pr. m ²	740,00				
Forslag til boligafgift pr. m ²	750,00				
Lejemål	Nuværende boligafgift	Forslag boligafgift	Oprindeligt Andelsindskud	Andelsværdi sidste år	Andelsværdi
Godthåbsvej 13 C, 3. sal	5.488	5.563	28.647	1.579.575	1.623.977
Godthåbsvej 13 C, 4. sal	4.502	4.563	25.195	1.389.264	1.428.317
Sindshvilevej 10, st. tv.	5.303	5.375	29.682	1.636.668	1.682.675
Sindshvilevej 10, st. th.	5.303	5.375	29.682	1.636.668	1.682.675
Sindshvilevej 10, 1. tv.	5.303	5.375	29.682	1.636.668	1.682.675
Sindshvilevej 10, 1. th.	5.303	5.375	29.682	1.636.668	1.682.675
Sindshvilevej 10, 2. tv.	5.303	5.375	29.682	1.636.668	1.682.675
Sindshvilevej 10, 2. th.	5.303	5.375	29.682	1.636.668	1.682.675
Sindshvilevej 10, 3. tv.	5.303	5.375	29.682	1.636.668	1.682.675
Sindshvilevej 10, 3. th.	5.303	5.375	29.682	1.636.668	1.682.675
Sindshvilevej 10, 4. tv.	5.303	5.375	29.682	1.636.668	1.682.675
Sindshvilevej 10, 4. th.	5.303	5.375	29.682	1.636.668	1.682.675
Godth. 13 A, st. tv. - Lejer	4.650	4.650	0	-	-
I alt	225.912	228.900	1.182.450	65.200.283	67.033.063

c) Likviditetsoversigt

Foreningen har et likviditetsoverskud på kr. 620.952, som det fremgår af nedenstående likviditetsoversigt.

Likviditetsoversigt - A/B Frederik ultimo 2018		
Disponible beløb:		
Lån og Spar Bank		3.787.691
Diverse gældsposter:		
Diverse kreditorer	187.147	
Mellemregning fraflytter	1.560.544	
Varmeregnskab	89.517	
Internetregnskab	5.405	
Antenneregnskab	48	
Henlæggelser	1.260.915	
Skyldig moms	63.163	3.166.739
Likviditetsoverskud		620.952

Det indstilles til generalforsamlingen at godkende det forelagte drifts- og likviditetsbudget samt den foreslåede boligafgift, som er på kr. 750 om året pr. m².

Mikael Christensen gennemgik kort budgettet og forklarede, at den væsentligste grund til, at der var forslag om ændring i boligafgiften, er stigning i ejendomsskatter og vandpriser.

Andelshaver Jacob Bro ønskede, at det blev noteret i referatet, at han opfordrede bestyrelsen til at arbejde for at begrænse fremtidige huslejestigninger. Formanden svarede, at det gør bestyrelsen altid.

Herefter blev drifts- og likviditetsbudget med stigningen på 10 kr. pr. m² i boligafgift, så den nu er kr. 750 om året pr. m², godkendt.

5) Forslag

a) Ændring af vedtægternes § 13 - Overtagelse

Andelshaver Emma Oehlenschläger stiller følgende ændringsforslag til §13 i vedtægterne.

Emma Oehlenschläger kommer selv på generalforsamlingen for at præsenterer selv sit forslag.

Forslag til ny §13 i foreningens vedtægt - Ændringerne er markeret med fed.

§ 13: OVERTAGELSE

13.1

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i beboelseslejligheden eller overtager erhvervslejligheden. Ved overdragelse af beboelseslejligheder skal reglerne § 13 stk. 2 følges. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives.

13.2

Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i nedenstående rækkefølge:

13.2.1

Til den, der indstilles af andelshaveren, såfremt fraflytningen sker i forbindelse med bytning

af bolig, eller andelshaveren indstiller en nærtstående, der i forvejen bebor lejligheden, eller en person, med hvem han er beslægtet i lige op- og nedstigende linje, **herunder søskende**.

13.2.2

Andelshavere på foreningens interne venteliste. Alle andelshavere har mulighed for at skrive sig op på den interne venteliste. Andelen, der er til salg, annonceres i alle opgange i 14 dage - og der oplyses mailadresse på administrator, hvortil andelshavere på ventelisten kan skrive, hvis de ønsker at købe. Lejligheden sælges til den andelshaver, der har størst anciennitet på ventelisten og som har kontaktet administrator indenfor tidsfristen.

13.2.3

Andre, der indstilles af den fraflyttede andelshaver.

13.2.4

Bestyrelsen fører en venteliste over indstillingsret for de enkelte andelshavere. **Ønsker ingen på den interne venteliste at købe andelen, kan denne liste sættes i funktion på foranledning af den fraflyttede andelshaver.**

Hvis der ikke findes en ny andelshaver, må den fraflyttede udbyde lejligheden til salg gennem ejendomsmægler eller ved annoncering.

13.3.5

Såfremt en andelshaver erhverver en anden andel med henblik på intern flytning, skal den af andelshaveren fraflyttede andel overdrages til en anden i henhold til paragraf 13.2.4.

Nuværende paragraf 13:

§ 13: OVERTAGELSE

13.1

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i beboelseslejligheden eller overtager erhvervslejligheden. Ved overdragelse af beboelseslejligheder skal reglerne § 13 stk. 2 følges. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives.

13.2

Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i nedenstående rækkefølge:

13.2.1

Til den, der indstilles af andelshaveren, såfremt fraflytningen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller andelshaveren indstiller en nærtstående, der i forvejen bebor lejligheden, eller en person, med hvem han er beslægtet i lige op- og nedstigende linje,

13.2.2

Andre, der indstilles af den fraflyttede andelshaver,

13.2.3

Andre andelshavere,

13.2.4

Bestyrelsen fører en venteliste over indstillingsret for de enkelte andelshavere. Bliver denne liste sat i funktion på foranledning af den fraflyttede andelshaver, frafalder de ovennævnte fortrinsrettigheder.

Hvis der ikke findes en ny andelshaver, må den fraflyttede udbyde lejligheden til salg gennem ejendomsmægler eller ved annoncering.

13.3

Såfremt en andelshaver erhverver en anden andel med henblik på intern flytning, skal den af andelshaveren fraflyttede andel overdrages til en anden i henhold til paragraf 13.2.4.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at debattere ovennævnte forslag om ændring af vedtægterne og derefter stemme om forslaget.

Emma Oehlenschläger gennemgik kort sit forslag, som hun ønsker vedtaget, så andelshavere i mindre lejligheder får en mulighed for at komme i betragtning til de store lejligheder, eller hvis en andelshaver ønsker at flytte f.eks. højere op. Vedtægtsforslaget er taget fra hendes tidligere andelsboligforening, men bruges i mange andre foreninger og kunne også have været taget fra Erhvervsstyrelsens Normalvedtægt.

Herefter var fri debat, og bl.a. følgende blev nævnt eller diskuteret:

- Hvordan skal ventelisten oprettes - skal den være baseret på lodtrækning eller anciennitet i foreningen?
- Skal der indføres to lister – en, hvor man tilkendegiver, at man overordnet er interesseret i en anden lejlighed i foreningen og så en, hvor man aktivt byder ind på en bestemt ledig lejlighed?

- Skal der være betingelse om, at man har clearet evt. lån med sin bank, når man tilkender, at man aktivt er interesseret i en ledig lejlighed, så ikke handelen trækker unødigt langt ud til gene for sælger?
- Hvor lang tid skal man have til at bestemme sig for køb eller ej, når det er ens tur på ventelisten?
- Historik: Hvorfor er salget pt frit i AB Frederik? Forklaringen er, at tidligere var AB Frederiks vedtægter som de foreslåede, men da det viste sig umuligt at sælge til den maksimale pris, blev vedtægterne ændret i 2002.
- Hvad hvis man siger nej til den lejlighed, man tilbydes? Skal det få nogen konsekvens næste gang?
- Hvis en med en lille lejlighed får mulighed for at købe en større lejlighed, og der ikke er nogen, som er interesseret i at overtage den lille lejlighed, skal andelshaveren så have lov til selv at sælge, eller skal der være en indstillingsret for alle andelshavere?
- Hvordan skal den ledige lejlighed annonceres for ventelisten? Opslag i opgangen eller på nettet/i en mail?
- Skal der være åbent hus eller enkeltvis fremvisning for de interesserede?
- Må der blive forhandlet om prisen?
- Hvad hvis køber ikke vil give det beløb, sælger vil have? Skal den næste på ventelisten så tilbydes lejligheden?

Herefter gik forsamling over til afstemning, hvor 17 stemte for forslaget. Det var nok til, at der kan blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling med dette punkt på dagsordenen. Der skal 2/3 af deltagerne stemme for forslaget, uanset hvor mange der er mødt op. Der vil på den ekstraordinære generalforsamling ligeledes blive vedtaget en procedure for, hvordan en intern venteliste skal administreres, hvis forslaget får nok stemmer.

Afslutningsvis blev Emma Oehlenschläger af formanden bedt om at udarbejde et opdateret forslag, der tager højde for de spørgsmål og problematikker, der blev vendt på generalforsamlingen og sende det til bestyrelsen. På det bestyrelsesmøde, der følger efter modtagelsen, vil bestyrelsen diskutere videre og udarbejde den nævnte procedure. Og efterfølgende indkalde til en ekstraordinær generalforsamling.

6) Valg af administrator og revisor

a) Valg af administrator

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

Bestyrelsens forslag til administrator blev vedtaget med applaus.

b) Valg af revisor

Foreningen har de seneste år samarbejdet med revisionsfirmaet Ro's Revision, Registreret Revisionselskab, v/Per Top. Tidligere benyttede foreningen Alsø og Breinholt som revisor, hvor Per Top var ansat, så han er en, der 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 består af:

Navn	Valgt til
Vivi Vestergaard - Formand	2020
Ole Krogh Bertelsen	2019
Jacob Bro	2019
Nanna Engberg	2020
Anna Malgaard	2020
Emma Torp Ekegren - Suppleant	2019

a) Valg af formand

Formand Vivi Vestergaard valgt til 2020.

b) Valg af bestyrelsesmedlemmer

Der skal vælges 2 bestyrelsesmedlem:

Ole Krogh Bertelsen - Villig til genvalg

Der skal vælges 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.

Rikke Nymark blev foreslået som bestyrelsesmedlem.

Herefter blev Ole Krogh Bertelsen og Rikke Nymark valgt til 2021 med applaus.

c) Valg af suppleanter

Emma Torp Ekegren – Villig til genvalg

Der kan vælges op til 2 suppleanter.

Her blev Martin Klitte foreslået som suppleant.

Herefter blev Emma Torp Ekegren og Martin Klitte valgt til 2020 med applaus, og suppleanterne blev enige om, at Emma er 1. suppleant.

d) Herefter ser bestyrelsen således ud

Navn	Valgt til
Vivi Vestergaard - Formand	2020
Anna Malgaard - Næstformand	2020
Ole Krogh Bertelsen	2021
Rikke Nymark	2021
Nanna Engberg	2020
Emma Torp Ekegren – 1. supplant	2020
Martin Klitte – 2. supplant	2020

8) Eventuelt

Bl.a. dette blev nævnt:

- **Udsugning i badeværelse på GHV 11 C virker ikke optimalt. Det undersøges, hvornår der senest er foretaget en regulering af centralsuget i alle opgange.**
- **Mange cigaretskod er fundet i gården foran GHV 11 C. Nogen ser ud til at smide dem ud fra vinduer/udestuer. Selvfølgelig helt uacceptabelt. Opslag sættes op på både for- og bagtrappe i den nævnte opgang.**

- Der var lejlighedsvis været meget larm om natten fra erhvervslejemål i 11 C. Administrator Mikael opfordrer til, at man sender ham en mail, hvis man oplever støjproblemer med erhverv uden for normal erhvervsåbningstid.
- På SHV hiver beboere med stor kraft og larm deres egen bagtrappedør i efter sig, fordi *fallen* – den skrå spærre del i låsen - er stram. Det forårsager rystelser i huset. Opfordring til at sætte nøglen i låsen og dreje *fallen* ind i låsen, så man roligt kan lukke sin bagdør efter sig. Og så dør og lås ikke går i stykker.
- Opfordring til alle om at deltage i andelsforeningsmiddagen om lørdagen i arbejdsweekenden. Man må også gerne komme, selv om man ikke har været med i arbejdsweekenden.

Da forsamlingen ikke havde yderligere til eventuelt, takkede dirigenten for et godt møde og erklærede generalforsamlingen for afsluttet klokken 21.00.

Frederiksberg, den 14. april 2019



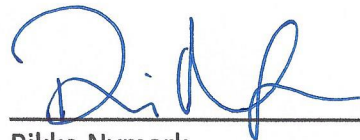
Mikael Christensen
Dirigent & Referent



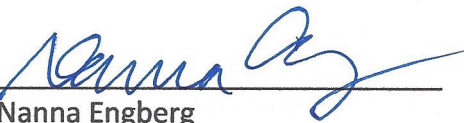
Vivi Vestergaard
Formand



Ole Krogh Bertelsen



Rikke Nymark



Nanna Engberg



Anna Malgaard

Bilags oversigt

Årsrapport med revisionsprotokollat
Udkast til budget med specifikationer
Central økonomiske nøgletalsoplysninger