

Henrik Metzger & Duyen Le

Stærevej 4, 1. tv
2400 København NV

København, 25-11-2005
Journalnr., 1-154-31-2

A/B Frederiksbo

Vedlagt fremsendes referat af ordinær generalforsamling, afholdt den 1. november 2005.

Med venlig hilsen
Boligexperten Administration
Mie Bekker
Administrator

A/B Frederiksbo.

Referat fra A/B Frederiksbos generalforsamling, tirsdag den 1. november 2005.

Dagsorden ifølge vedtægterne:

1. Valg af dirigent.
 2. Valg af referent.
 3. Bestyrelsens beretning for året 2004/05.
 4. Forelæggelse af årsregnskab for 2004/05 samt stillingtagen til regnskabet godkendelse.
- Endvidere godkendelse af andelsværdierne. Bestyrelsen stiller forslag om en andelskrone på kr. 6.500,00 pr. kvm.
5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering.
 6. Forslag.

Bestyrelsen stiller forslag om, at man jf. sidste års generalforsamling, forlænger muligheden for at indhente en vurdering, fra ejendommens faste vurderingsmand Kurt Nikolaisen fra Gaihede, på de moderniseringer, som 6 andelshavere afdrager på. Vurderingen skal være pris i handel og vandel, og andelshaverne skal - inden næste generalforsamling - have lov til at frikøbe moderniseringerne til den af vurderingsmanden fastsatte pris. A/B Frederiksbo finansierer vurderingerne. Motivationen for forslaget er, at der beklageligvis ikke er taget tiltag til at sælge moderniseringerne inden denne generalforsamling, på grund af et turbulent år.

7. Forelæggelse af budget 2005/06 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen foreslår en boligafgiftsforhøjelse på 3 til 5 %.
8. Valg af bestyrelsen.
9. Eventuelt.

Repræsenteret på generalforsamlingen var 26 andele, heraf 2 ved fuldmagt.

Tillige var foreningens revisor Per Larsen, DataRevision samt administrator Mie Bekker, Boligexperten Administration A/S til stede.

Formand Mille Frohn-Christensen bød på bestyrelsens vegne velkommen til generalforsamlingen.

Punkt 1.

Bestyrelsen indstillede Per Larsen fra DataRevision FRR som dirigent. Ingen andre blev bragt i forslag, hvorefter Per Larsen blev enstemmigt valgt til dirigent.

Dirigent Per Larsen konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter, og dagsordenen blev godkendt.

Endvidere gjorde Per Larsen opmærksom på, at der i henhold til dagsordenen ikke var forslag som krævede 2/3 flertal, og at der var mindst 1/5 af foreningens medlemmer til stede.

Punkt 2.

Mie Bekker fra Boligexperten Administration blev enstemmigt valgt som referent.

Punkt 3.

Formand Mille Frohn-Christensen fremlagde bestyrelsens beretning. Denne er vedlagt referatet, endvidere vil den blive lagt ud på www.frederiksbo.net samt som opslag i foreningen.

Mille Frohn-Christensen besvarede enkelte spørgsmål, hvorefter beretningen blev enstemmigt vedtaget.

Punkt 4.

Foreningens revisor Per Larsen gennemgik andelsboligforeningens 3. regnskabsår.

Regnskabet udviser et årsresultat på kr. 32.695. Egenkapitalen er steget til kr. 2.801.542 fra kr. 2.686.000.

Valuarvurderingen på ejendommen er steget fra kr. 20.000.000 til kr. 35.650.000.

Foreningens hensættelser er nu steget til kr. 230.000.

Andelsboligforeningens økonomi er sund og god.

Efter besvarelse af nogle få spørgsmål fra salen, blev regnskabet enstemmigt godkendt.

Punkt 5.

Bestyrelsen opfordrede til en trapperenovering til kr. 700.000, der også er indeholdt i næste års budget. Bestyrelsen arbejder ud fra den prioriteringsliste, som tidligere er forelagt på en ekstraordinær generalforsamling. Bestyrelsen kan ikke selv påtage sig ansvaret for en stor trapperenovering, hvorfor man gjorde generalforsamlingen bekendt med, at man vil have en rådgivende ingeniør, arkitekt eller lignende til at vejlede projektet.

Der var spørgsmål fra generalforsamlingen vedr. foreningens tag. Der var tale om, at det skulle understryges. Bestyrelsen informerede, at man jf. tagets beskaffenhed har en tidsfrist på 5 år til udarbejdelse af dette. Endvidere er der løbende lavet reparationer på taget. Bestyrelsen er endvidere blevet gjort opmærksom på, at ejendommens tag er af en så god standard, at det ikke kan betale sig, at få hele taget udskiftet.

Punktet blev taget til efterretning af generalforsamlingen.

Punkt 6.

Bestyrelsen havde ikke modtaget forslag fra andelsboligforeningens medlemmer, hvorfor det kun var bestyrelsens forslag jf. dagsordenen, der var til afstemning.

Dirigent Per Larsen gjorde generalforsamlingen opmærksom på, at forslaget er identisk med forslag fra sidste ordinære generalforsamling, dog med den ændring, at det nu er foreningens egen vurderingsmand Kurt Nikolaisen, der skal vurdere forbedringerne. Det vil være A/B Frederiksbo, der finansierer vurderingerne. Dirigent Per Larsen gjorde opmærksom på, at den indtægt, som A/B Frederiksbo mister i boligafgift, ikke væsentligt forringer andelsboligforeningens økonomi.

Bestyrelsen lovede at igangsætte projektet snarest muligt.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Henrik Philip Jørgensen fremførte, at dette punkt var medvirkende til, at bestyrelsen foreslog en boligafgiftsstigning på 5 % (se yderligere pkt. 7).

Punkt 7.

Per Larsen gjorde opmærksom på, at man i budgettet ikke har indregnet andelsboligforeningens salg af særmoderniseringerne, men at den bortfaldende boligafgift var indregnet i budgettet.

Endvidere gjorde Per Larsen opmærksom på, at bestyrelsens forslag om trapperenovering var indregnet i budgettet med kr. 700.000,00. Dette gør også, at foreningens renteudgifter på kassekrediten var blevet forhøjet i budgettet.

Per Larsen opfordrede generalforsamlingen til at stemme for, bestyrelsens forslag om en boligafgiftsstigning på 5 %. Denne stigning gælder kun for basislejen.

Bestyrelsen regnede endvidere med, at stigningen i boligafgiften ville sikre foreningen mod boligafgiftsstigninger nogle år frem i tiden. Per Larsen gjorde generalforsamlingen bekendt med, at indtægten for boligafgiftsstigningen vil komme alle i A/B Frederiksbo til gode.

Bestyrelsen forklarede generalforsamlingen, at beløbet på kr. 700.000,00 for trapperenoveringen er et kvalificeret skøn baseret på tidligere tilbud.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget med en boligafgiftsstigning på 5% med start pr. 1. december 2005.

Punkt 8.

Formand Mille Frohn-Christensen var ikke på valg.
Bestyrelsesmedlem Kåre Jakobsen var ikke på valg.

Som bestyrelsesmedlemmer blev følgende valgt:

H.P. Jørgensen blev genvalgt.
Henrik Metzger blev genvalgt.
Sara Uhre Esdal blev valgt. Nyvalg.
Katrine Damkjær Madsen blev valgt. Nyvalg.

Som suppleanter blev følgende valgt:

Peter R. Mortensen blev valgt som 1. suppleant.
Martin Lund blev valgt som 2. suppleant.

Generalforsamlingen bød velkommen til nye som gamle medlemmer i bestyrelsen.

Punkt 9.

Per Larsen gjorde generalforsamlingen opmærksom på de nye muligheder for, at optage lån med sikkerhed i andelen. Bankerne er mere end villige til at hjælpe medlemmerne i andelsboligforeningerne med lån.

Generalforsamlingen ville høre, hvornår det blev muligt at benytte det planlagte barnevognsrum. Henrik Philip Jørgensen forklarede, at der er lavet en væg, og at det nu kun er malerarbejdet der mangler, før barnevognsrummet kan benyttes. HP lovede at vende tilbage i denne sag. Til medlemmernes orientering er barnevognsrummet beliggende under Stærevej 6.

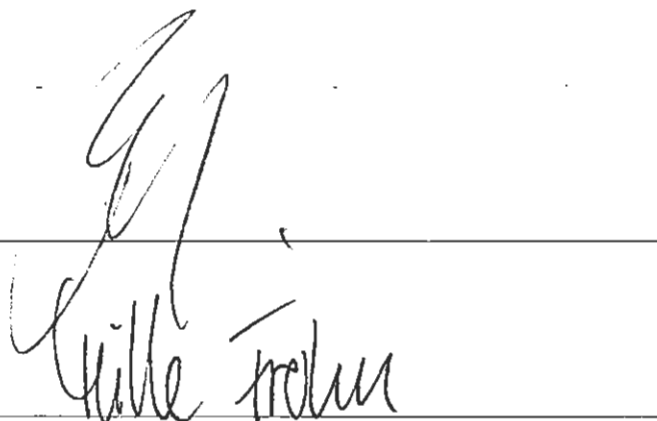
Herefter var der ingen yderligere kommentarer til eventuelt, hvorfor dirigent Per Larsen takkede for god ro og orden. Ordet blev derefter overdraget til formand Mille Frohn-Christensen, som ligeledes takkede for godt fremmøde, god ro og orden.

Generalforsamlingen sluttede kl. 19.20

Ref. Mie Bekker

Dirigent

Formand



The image shows two handwritten signatures. The top signature is a stylized, cursive signature, likely belonging to Per Larsen, written over a horizontal line. The bottom signature is a more legible cursive signature, likely belonging to Mille Frohn-Christensen, also written over a horizontal line.