

A/B Frederiksbo.

Referat af ordinær generalforsamling onsdag den 7. november 2007

Dagsorden ifølge vedtægterne:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Bestyrelsens beretning.
4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi. Et flertal i bestyrelsen indstiller regnskabet til godkendelse med en andelskroneværdi på kr. 10.000 pr. kvm.
5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering.
6. På generalforsamlingen i 2006 blev der stillet forslag om en omberegning af boligafgiften på grundlag af lejlighedernes kvadratmeterantal. Der vedlægges til orientering to bilag, der dels viser den "gældende leje" dels en omberegning til "m2-leje". Som det fremgår, er der tale om meget små justeringer. Bestyrelsen indstiller, at der skiftes be regningsprincip til m2-afhængig boligafgift med virkning pr. 1. januar 2008.
7. Indkomne forslag.
8. Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift.
9. Valg til bestyrelsen. På valg er Sara Uhre Esdal, Katrine Damkjær Madsen og Henrik Metzger. Alle tre modtager genvalg.
Desuden er suppeanterne Lennart Grool og Louise Rask på valg. Lennart Grool modtager genvalg. Louise Rask er fraflyttet i perioden.
10. Eventuelt.

Repræsenteret på generalforsamlingen var 15 andele. Endvidere var foreningens revisor Per Larsen, DataRevision til stede og Boligexperten Administration A/S var repræsenteret ved administrator Jørgen Koch.

Formanden Henrik Philip Jørgensen bød på bestyrelsens vegne velkommen til generalforsamlingen.

Ad 1: Valg af dirigent

Bestyrelsen pegede på Per Larsen fra DataRevision FRR som dirigent. Ingen andre blev bragt i forslag, hvorefter Per Larsen valgtes til dirigent.

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

Ad 2: Valg af referent

Jørgen Koch fra Boligexperten Administration blev enstemmigt valgt som referent.

Ad 3: Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens skriftlige beretning var udsendt til medlemmerne sammen med indkaldelsen, hvorfor formanden nøjedes med enkelte, yderligere mundtlige bemærkninger om bestyrelsens arbejde i det forløbne år – herunder en konstatering af, at samarbejdet med Boligexperten var forløbet godt.

Herefter stillede medlemmerne spørgsmål til bestyrelsen om bl.a. den allerede tidligere vedtagne beslutning om istandsættelse af opgangene. Formanden oplyste, at der, som nævnt i den skriftlige beretning, var indhentet foreløbig to tilbud på projektering og et tredje er på vej. Det forventes, at projektet kan komme i gang medio 2008. Efter nogen debat var der enighed om, at bestyrelsen snarest muligt igangsætter en renovering af de mest trængende trappeopgange, nemlig trappeopgangene på Frederikssundsvej 67 og 69.

Det blev oplyst, at bestyrelsen i indeværende regnskabsår vil få opstillet en vedligeholdelsesplan, således at bestyrelsen har et godt planlægningsgrundlag for de kommende års ejendomsvedligeholdelse.

Formanden kunne endvidere oplyse, at skiltene til loftsrummene nu er klar til opsætning med numre, der svarer til andelsbolignummeret. Sammenlagte lejligheder kan råde over to rum.

Formanden har endvidere nu nøgler til alle "vaskelåse". Nøgler – og nye låse - kan afhentes hos formanden. De "uautoriserede" sedler, der benyttes af enkelte medlemmer, vil blive fjernet **uden videre efter den 1. januar 2008.**

Hermed afsluttede formanden beretningen, der blev enstemmigt godkendt.

Ad 4: Regnskab for 2006/07

Foreningens revisor Per Larsen gennemgik kort regnskabets vigtigste poster og nævnte herunder, at der i årets løb var solgt en lejlighed for ca. 511.000 og heraf hensat 400.000 plus 200.000 fra et mindreforbrug i driftsregnskabet (udsættelse af trapperenoveringen) til fremtidig modernisering. Begge dele har medvirket til en væsentlig forbedring af andelsboligforeningens regnskabsresultat, hvor det viste årsresultat på ca. kr. 64.000 efter afdrag reelt er 600.000 større – nemlig henlæggelsen.

Andelsboligforeningens ejendom er af valuaren nu vurderet til kr. 46.775.000 svarende til en maksimal andelsværdi på kr. 10.348 pr. m².

Det blev afslutningsvis konstateret, at andelsboligforeningen har en meget robust og sund økonomi.

fortsættes...

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

Bestyrelsen har i regnskabet indstillet en andelsværdi på kr. 10.000 pr. m² til godkendelse mod den maksimale værdi på kr. 10.348 under hensyntagen til fremtidig vedligeholdelse og modernisering.

Et medlem foreslog, at andelskronen blev sat til kr. 9.750 – dvs. uændret i forhold til sidste år.

Efter en debat for og imod satte dirigenten først ændringsforslaget på kr. 9.750 og derefter bestyrelsens forslag iflg. regnskabet på kr. 10.000 til afstemning

For ændringsforslaget stemte 6 medlemmer og for bestyrelsens forslag stemte 8 medlemmer. 1 medlem undlod at stemme.

En ny andelskroneværdi på kr. 10.000 er dermed godkendt.

Ad 5: Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering

Der blev under dette punkt spurgt til udskiftning af hoveddøre, og det blev af bestyrelsen bekræftet, at de enkelte medlemmer må udskifte deres hoveddøre i det omfang, at der vælges døre, der i farve og profil falder sammen med de øvrige.

Bestyrelsen vil snarest muligt opstille specifikke krav til udskiftning og blanding af døre – bl.a. i forbindelse med sammenlægning af lejligheder.

Et medlem henlede opmærksomheden på, at der især i stuelejlighederne er meget fodkoldt – dels fordi kælderdørene er utætte, dels fordi medlemmerne sjældent husker at lukke efter sig.

I øvrigt bør varmerørene i kælderen isoleres.

Ad 6: Bestyrelsens forslag til nyt beregningsprincip

Formanden gjorde kort rede for forslaget, der efterfølgende blev enstemmigt vedtaget uden bemærkninger.

Ad 7: Indkomne forslag

Der var ikke modtaget forslag til dette punkt.

Ad 8: Godkendelse af budget 2007/08

Revisor Per Larsen fremlagde bestyrelsens forslag til budget, der forudsætter uændret opkrævning af boligafgift.

Der udspandt sig en længere debat om trapperenoveringen, der principielt blev besluttet sidste

år, og som bestyrelsen forventer at kunne igangsætte i næste regnskabsår, jfr. beretningen.

Det blev endvidere påpeget, at også kælderdørene trænger til udskiftning, og der blev i det hele taget givet udtryk for, at generalforsamlingen ønskede projektet igangsat så hurtigt som muligt, idet andelsboligforeningen allerede har tilstrækkelige midler sammensparet.

Formanden foreslog, at der gives bestyrelsen bemyndigelse til inden for en beløbsramme på op til 1,5 mio. kr. at igangsætte og i givet fald gennemføre den planlagte trapperenovering incl. udskiftning af kælderdøre.

Formandens forslag og budgetforslag 2007/08 blev med disse bemærkninger sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Ad 9: Valg til bestyrelsen

Bestyrelsesmedlemmerne Sara Uhre Esdal, Katrine Damkjær Madsen og Henrik Metzger blev alle genvalgt med akklamation.

Bestyrelsen består desuden af:

Henrik P. Jørgensen og Kåre Jakobsen, der er på valg i 2008.

Som suppleanter blev følgende valgt:

Lennart Aarup Grool blev genvalgt.

Der var ingen af de øvrige tilstedeværende, der ønskede at opstille til den anden suppleantpost.

Ad 10: Eventuelt

Under dette punkt blev følgende emner drøftet:

- Manglende afstribning omkring p-pladser. Der blev henvist til Københavns Kommune, Vej & Park.
- Vandmålere blev efterspurgt, men afvist med henvisning til, at der samlet set ikke ville kunne spares noget.
- Elmålere blev drøftet. Bestyrelsen bekræftede, at man er opmærksom på, at der kan være en besparelse at hente ved opsætning af én fælles elmåler suppleret med bimålere i hver lejlighed. Indtil videre afventes resultatet af Energitilsynets sag mod Dong.
- Ved sammenlægning af lejligheder og nedlæggelse af "tappedsteder" kan en regulering af "haneandele" (beregningsfaktor i vareregnskabet) komme på tale. Dokumentation kan sendes til enten bestyrelsen eller Boligexperten, der underretter Brunata.
- Medlemmerne opfordres til at sørge for ordentlig rengøring efter benyttelse af fællesvaskeriet - både af lokale og maskiner.

fortsættes...

-
- Bestyrelsen orienterede om, at der i de næste fem år vil blive lagt lidt til side hvert år, således at der er en pulje klar til en fest, når andelsboligforeningen har 10-års jubilæum.
 - Der blev efterlyst en sommerfest. Bestyrelsen henviste til Gårdudvalget, der også er et Festudvalg.
 - Endelig gjorde bestyrelsen opmærksom på, at det IKKE er lovligt at fremleje sin lejlighed UDEN bestyrelsens forhåndsgodkendelse.

Der var ikke yderligere bemærkning. Dirigenten takkede for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl. 20.05.

19/11-07/Referent Jørgen Koch

Dirigent Per Larsen

Formand Henrik P. Jørgensen

The image shows two handwritten signatures in black ink. The first signature, for Per Larsen, is written above a horizontal line. The second signature, for Henrik P. Jørgensen, is written below a horizontal line. The signatures are stylized and cursive.