

A/B Frederiksbo.

Referat af ordinær generalforsamling onsdag den 5. november 2008

Dagsorden ifølge vedtægterne:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Bestyrelsens beretning.
4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi. Bestyrelsen indstiller regnskabet til godkendelse med en andelskroneværdi på kr. 9.100 pr. kvm.
5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering.
6. Indkomne forslag.
7. Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift. Bestyrelsen foreslår, at der kun opkræves ½ boligafgift i december pga. julen, finanskrisen og en god soliditet i foreningen.
8. Valg til bestyrelsen:
Formanden Henrik P. Jørgensen er på valg og genopstiller til posten.
Desuden er bestyrelsesmedlem Kåre Jakobsen på valg og modtager genvalg. Herudover skal der vælges et nyt medlem i stedet for Sara Uhre Esdal, der har sat sin andel til salg. Bestyrelsen består desuden af Henrik Metzger, der er på valg i 2009. Bestyrelsesmedlem Katrine Damkjær Madsen er flyttet, hvorfor der skal vælges et nyt medlem for hendes resterende valgperiode - 1 år.
Suppleant Lennart Grool er på valg. Lennart Grool modtager genvalg.
Der er en ledig suppleantpost, hvorfor der bør vælges endnu en suppleant.
9. Eventuelt.

Repræsenteret på generalforsamlingen var 19 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 var valgt.

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 på forhånd udsendt til medlemmerne, hvorfor formanden nøjedes med at bede om bemærkninger til beretningen.

Der blev stillet spørgsmål til bestyrelsen om bl.a. den allerede tidligere vedtagne beslutning om istandsættelse af opgangene. Formanden oplyste, at det forventes, at projektet kan komme i gang primo 2009 stadig med opstart på opgangene på Frederikssundsvej 67 og 69.

Uventet travlhed i bestyrelsen, bl.a. pga. kommunens henvendelser om placeringen af det nye ungdomshus, har desværre forsinket trappeprojektet. Endvidere har bestyrelsen brugt tid på at sikre sig mest muligt mod "overraskelser" i trappeprojektet ved at inddrage en rådgiver i afgørelserne.

Formanden kunne endvidere oplyse, at skiltene til loftrumene – på nær 8 stk. - er opsat. Alle andele skulle nu have rådighed over et loftrum. Der arbejdes videre med at få identificeret de sidste 8 rum.

Med disse bemærkninger blev beretningen enstemmigt godkendt.

Ad 4: Regnskab for 2007/08

Foreningens revisor Per Larsen gennemgik kort regnskabets vigtigste poster og nævnte herunder, at der i årets løb var solgt en lejlighed og heraf hensat 500.000 ekstra til trapperenoveringen.

Andelsboligforeningen har en usædvanlig god økonomi og ikke mindst en meget fordelagtig finansiering med et fast forrentet 10-årigt lån, der blev optaget sidste år med en pålydende rente på 4 %.

Andelsboligforeningens ejendom er af en ny valuar i år vurderet til kr. 43.000.000 mod sidste års vurdering på kr. 46.775.000. Bestyrelsen indstiller en andelsværdi på kr. 9.100 pr. m² under hensyntagen til fremtidig vedligeholdelse og modernisering mod sidste års 10.000, svarende til et fald på 9 %.

Regnskabet med en andelskroneværdi på kr. 9.100/m² blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad 5: Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering

Der er opstillet en 10-årig vedligeholdelsesplan som nævnt i sidste års beretning. Planen vil herefter danne grundlag for de kommende års vedligeholdelsesarbejder.

Der er i år brugt penge på at rense brønden ved "Den Sorte Gryde" og der er foretaget TV-inspektion af dele af kloakkerne og repareret mindre utætheder. Bestyrelsen agter at fortsætte med en gennemgang af resten af kloaksystemet. Beboere, der observerer rotter, bedes omgående underrette bestyrelsen.

Et medlem henledte opmærksomheden på, at der især i stuelejlighederne er meget fodkoldt – dels fordi kælderdørene er utætte, dels fordi medlemmerne sjældent husker at lukke efter sig. Bestyrelsen lovede at forsøge at medtage en isolering af kælderdækket i trappeprojektet. Iht. vedligeholdelsesplanen er isoleringsarbejdet i forvejen planlagt til udførelse i 2009.

Et medlem ville vide, om rystelser fra vaskemaskinerne i fællesvaskeriet kan skade ejendommen. I øvrigt var der også en del støj fra vaskeriet. Bestyrelsen mente dog ikke, at der var tale om så svære rystelser, at de ligefrem var skadelige for ejendommen.

Punktet blev taget til efterretning.

Ad 6: Indkomne forslag

Det blev enstemmigt besluttet at udbetale indestående deposita til de 15 andelshavere, der på grundlag af en tidligere ordning har betalt depositum i forbindelse med køb af andel. Udbetaling vil finde sted pr. 1. december 2008 ved modregning i boligafgiften.

Ad 7: Godkendelse af budget 2008/09

Revisor Per Larsen fremlagde bestyrelsens forslag til budget, der forudsætter uændret opkrævning af boligafgift, jfr. dog bestyrelsens forslag om opkrævning af kun 1/2 boligafgift pr. december 2008.

Bestyrelsens forslag og budgetforslag 2008/09 blev enstemmigt vedtaget.

Ad 8: Valg til bestyrelsen

Formanden Henrik P. Jørgensen blev genvalgt med akklamation.

Bestyrelsesmedlem Kåre Jakobsen blev genvalgt med akklamation. Som nyt medlem valgtes Tom Bach for 1 år.

Bestyrelsen består desuden af Henrik Metzger, der er på valg i 2009.

Som suppleanter blev følgende valgt:

Lennart Aarup Grool blev genvalgt, og som ny suppleant blev Ronni S. Nielsen valgt.

Ad 9: Eventuelt

Under dette punkt blev følgende emner drøftet:

- Reservation af vasketider fungerer dårligt – mere disciplin blandt brugerne efterlyses. Bestyrelsen vil evt. overveje et nyt reservations- og betalingssystem.
- Nye idéer i det hele taget vil være velkomne – skriv/email til bestyrelsen.
- Manglende afstribning omkring p-pladser. Der blev henvist til Københavns Kommune, Vej & Park.
- Rengøring under måtter – ændring af rengøringsaftale overvejes.
- Opførelse af skur til storskrald.
- Fællesarbejde til oprydning – fx på en lørdag.
- Branddøre må ikke spærres.
- Lugtgener fra Den sorte Gryde.
- Medlemmerne opfordres til IKKE at åbne hoveddørene for ”ubekendte”!

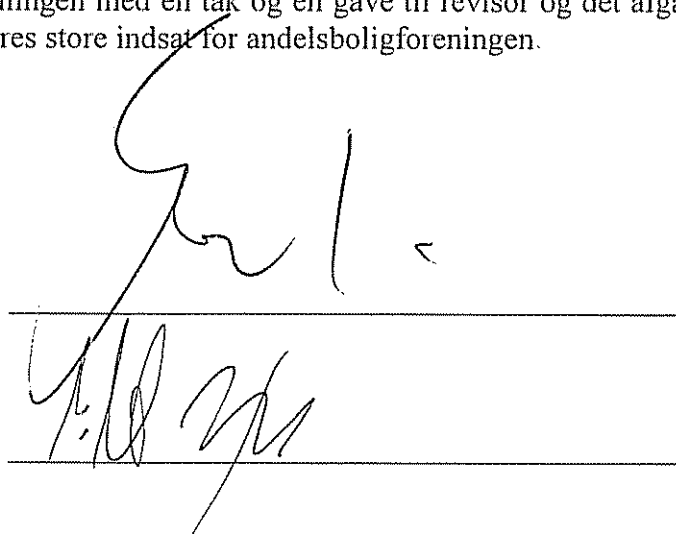
Der var ikke yderligere bemærkninger under dette punkt. Dirigenten takkede for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl. 20.15.

Formanden afrundede generalforsamlingen med en tak og en gave til revisor og det afgående bestyrelsesmedlem Sara Esdal for deres store indsats for andelsboligforeningen.

18/11-08/Referent Jørgen Koch

Dirigent Per Larsen

Formand Henrik P. Jørgensen



The image shows two handwritten signatures. The top signature is written in black ink and appears to be 'Per Larsen'. The bottom signature is also in black ink and appears to be 'Henrik P. Jørgensen'. Both signatures are written over horizontal lines that serve as baselines for the text.