

A/B Frederiksbo.

Referat af ordinær generalforsamling onsdag den 4. november 2009

Dagsorden ifølge vedtægterne:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Bestyrelsens beretning. Skriftlig beretning vedlagt.
4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi. Bestyrelsen indstiller regnskabet til godkendelse med en andelskroneværdi på kr. 6.850,- pr. m²
5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering.
6. Indkomne forslag.
7. Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift. Bestyrelsen foreslår en stigning i boligafgiften på 5 % pr. 1. januar 2010.
8. Valg til bestyrelsen:
Bestyrelsesmedlem Tom Bach er på valg for 2 år, og er villig til at modtage genvalg. Bestyrelsesmedlem Henrik Metzger er flyttet fra foreningen og Ronni S. Nielsen er indtrådt i hans sted. Ronni S. Nielsen er på valg for 2 år og er villig til at modtage genvalg. Suppleanten Lennart Aarup Grool er på valg og er villig til at modtage genvalg. Herudover skal der vælges en ny suppleant.
9. Eventuelt.

Repræsenteret på generalforsamlingen var 18 andele, heraf 1 ved fuldmagt. Endvidere var foreningens revisor Per Larsen, DataRevision til stede og Boligexperten Administration A/S var repræsenteret ved administrator Helena 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 konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til foreningens vedtægter.

Ad 2: Valg af referent

Helena 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.

En andelshaver forespurgte om lyset i opgangene kunne slukkes så der ikke bruges unødvendig el. Bestyrelsen følger op på sagen.

En andelshaver havde tidligere spurgt til muligheden for isolering af kælderen og ville høre status på sagen. Bestyrelsen har i forbindelse med trapperenoveringen fået Tegnestuen til at komme med et udspil til isolering af kælderen. Bestyrelsen har af Tegnestuen fået oplyst, at isolering af kælderen er meget omkostningsfuldt, da der ikke er meget hulrum i muren samt der skal taget hensyn til vandværk m.v. Endvidere er kælderen i forvejen meget tør og isolering af kælderen kan have den modsatte effekt på kælderen, så fugtigheden kan stige og dette vil kunne beskadige soklen. Bestyrelsen har derfor ikke gjort mere ved sagen.

En andelshaver spurgte til, hvorfor man sidste år havde indhentet 2 valuarvurderinger og i år kun indhentet 1. Bestyrelsen forklarede, at sidste år var første gang siden foreningen blev stiftet at ejendommens værdi var i nedadgående retning og ville derfor være sikker på at vurderingen var realistisk. Bestyrelsen ville endvidere ikke bruge ekstra omkostninger på en valuarvurdering mere, da det ikke var en garanti at vurderingen ville blive højere end den første, frem for at de penge kunne bruges til gavn for at lave noget arbejde på ejendommen. Der var efterfølgende en debat om punktet med afklarende spørgsmål og svar. Bestyrelsen oplyste at de frem til næste års generalforsamling vil kigge på markedet for valuarer ud fra de synspunkter der blev lagt vægt på i debatten.

En andelshaver ønskede en status på om der blev opsat flere cykelstativer. Hertil svarede bestyrelsen, at de arbejder på sagen men har blot haft meget at se til i det forløbende år med trapperenoveringen.

I forlængelse af ovennævnte spørgsmål, spurgte en andelshaver til om der kunne laves en oprydning i cyklerne, da flere af dem aldrig bliver brugt. Bestyrelsen vil kigge på sagen.

En andelshaver manglede stadig vaskenøgle. Bestyrelsen opfordrede til, at man kontakter dem såfremt man mangler en vaskenøgle. En andelshaver pointerede, at der er sat sedler op som reservation og om disse ikke burde fjernes. Bestyrelsen vil sørge for, at alle har vaskenøgler inden de rydder op i sedlerne.

En andelshaver ønskede en status på afstribning på parkeringspladsen. Bestyrelsen er i dialog med kommunen og arbejder på sagen.

Med disse bemærkninger blev beretningen enstemmigt godkendt.

Ad 4: Regnskab for 2008/09

Foreningens revisor Per Larsen gennemgik kort regnskabets vigtigste poster, herefter gennemgik Per Larsen andelskroneberegningen.

Andelsboligforeningens ejendom er vurderet til kr. 36.300.000 mod sidste års vurdering på kr. 43.000.000. Bestyrelsen indstiller en andelsværdi på kr. 6.850 pr. m².

Der var efterfølgende en debat om andelskronen og fastsættelsen af denne.

Per Larsen satte regnskabet til afstemning, som blev enstemmigt godkendt.

Herefter blev andelskronen sat til afstemning, der var 15 stemmer for, 2 imod og 1 blank. Andelskroneværdi på kr. 6.850 pr.m² blev vedtaget med simpelt flertal.

Ad 5: Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering

Bestyrelsen ville i årets løb kigge på taget jf. den udsendte beretning.

Punktet blev taget til efterretning.

Ad 6: Indkomne forslag

Der var ikke indkommet forslag, hvorfor punktet bortfaldt.

Ad 7: Godkendelse af budget 2009/10

Revisor Per Larsen fremlagde bestyrelsens forslag til budget, der forudsætter en boligafgiftsstigning på 5 % pr. 1. januar 2010. Stigningen i boligafgift fordeler sig således, at de 2 % er til den forhøjede bidragsats og de 3 % er til at polstre foreningens økonomi.

Per Larsen kommenterede at vedligeholdelsen i dette budgetår er fastsat til noget lavere end sidste år med kr. 200.000,00, da trapperenoveringen er ved at være afsluttet. Der er endvidere en reservation til taget på kr. 500.0000,00. Ved at stemme for budgettet som forelagt stemmes ligeledes for at der af hensættelsen bruges kr. 500.000,00 til taget.

Bestyrelsens forslag og budgetforslag 2009/10 blev enstemmigt vedtaget.

Ad 8: Valg til bestyrelsen

Bestyrelsesmedlem Tom Bach er på valg for 2 år blev genvalgt med akklamation. Bestyrelsesmedlem Henrik Metzger er flyttet fra foreningen og Ronni S. Nielsen er indtrådt i hans sted. Ronni S. Nielsen er på valg for 2 år og blev genvalgt med akklamation.

Endvidere opstillede Søren Sorgenfri Frederiksen og Christina Gransgaard Madsen, de blev begge valgt.

Suppleanten Lennart Aarup Grool er på valg og blev genvalgt med akklamation. Endvidere opstillede Jonas Giannini og blev valgt.

Bestyrelsen står herefter af:

Bestyrelsesformand Henrik Philip Jørgensen	på valg i 2010
Bestyrelsesmedlem Kåre Jakobsen	på valg i 2010
Bestyrelsesmedlem Ronni S. Nielsen	på valg i 2011
Bestyrelsesmedlem Tom Bach	på valg i 2011
Bestyrelsesmedlem Søren Sorgenfri Frederiksen	på valg i 2011
Bestyrelsesmedlem Christina Gransgaard Madsen	på valg i 2011
Suppleant Lennart Aarup Grool	på valg i 2010
Suppleant Jonas Giannini	på valg i 2010

Ad 9: Eventuelt

Under dette punkt blev følgende emner drøftet:

Der henstilles til at man passer på de nyrenoverede opgange når man flytter ind og ud af lejlighederne og når man flytter cykler og barnevogne ned i kælderen.

Bestyrelsen har i det forløbende år tømt ud på tørreloftet og kælderen, da der stod mange ting som var til gene og en brandfare. Bestyrelsen opfordrer til, at man respekterer at tørreloftet og kælderen holdes fri for "ting og sager". Ting der ikke hører hjemme vil blive smidt ud, såfremt man er i tvivl kan man henvende sig til bestyrelsen.

En andelshaver henstiller til, at folk der ryger på altanerne ikke smider deres skodder ud over altanen.

En andelshaver opfordrede til, at man lukker dørene til opgangen for at hindre indbrud i opgangene. Der er blandt andet på Stærevej 6 sat dørstopper i, dette er ikke tilladt. I den forbindelse opfordres det endvidere til at man ikke lukker fremmed ind i opgangen.

En andelshaver bragte lugtgener fra Den Sorte Gryde op og flere havde oplevet dette, da de ikke lukker lågen og har vinduer åbne. Bestyrelsen opfordrer til, at komme med klager når man har nogle og tage billeder af de forskellige situationer som dokumentation. Bestyrelsen følger endvidere op på om de overholder deres kontrakt.

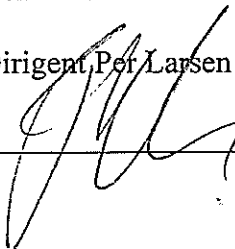
Der var ikke yderligere bemærkninger under dette punkt. Dirigenten takkede for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl. 20:30.

Formanden afrundede generalforsamlingen med en tak for fremmødet og velkommen til de nye medlemmer i bestyrelsen.

En andelshaver spurgte til, om der kunne kigges på døren til Stærevej 10, da denne er svær at åbne med dørtelefonen. Bestyrelsen opfordrede til, at man kontakter viceværten, han har fast telefontid mellem kl. 09:30 – 10:00.

Den 20/11 09

Dirigent Per Larsen



Den 14.11.2009

Formand Henrik Philip Jørgensen

