

## **A/B Frederiksbo.**

### **Referat af ordinær generalforsamling**

**onsdag den 3. november 2010**

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. 7.600,- pr. kvm.
5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering.
6. Indkomne forslag.
- 6.1) Bestyrelsen forslår vedtægtsændringer. Bilag vedlægges indkaldelsen.
- 6.2) Bestyrelsen foreslår ændring af husorden vedrørende støjreglerne. Bilag vedlægges indkaldelsen.
7. Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift.
8. Valg til bestyrelsen:  
Bestyrelsesformand Henrik Philip Jørgensen er på valg for 2 år, og er villig til at modtage genvalg.  
Bestyrelsesmedlem Kåre Jakobsen er på valg for 2 år, og er villig til at modtage genvalg.  
Suppleant Lennart Aarup Grool er på valg og er villig til at modtage genvalg.  
Suppleant Jonas Giannini fraflytter foreningen, hvorfor der skal vælges en ny suppleant for 1 år.
9. Eventuelt.

Repræsenteret på generalforsamlingen var 20 andele, heraf 5 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.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til foreningens vedtægter. Dog skal forslag om vedtægtsændringer vedtages med kvalificeret flertal. Per Larsen gjorde opmærksom på, at der ikke var tilstrækkeligt fremmødt til den endelige vedtagelse af vedtægtsændringerne. Dog vil forslagene blive behandlet, og såfremt 2/3 af de fremmødte stemmer for, kan den endeli-

ge vedtagelse af forslagene ske på til en ekstraordinær generalforsamling.

### **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.

Formanden oplyste til beretningen, at tagprojektet er igangsat og i forhold til det hensatte beløb til renoveringen, har bestyrelsen fået indhentet en billigere entreprise end forventet. Byggemøde nr. 2 blev afholdt den 2. november 2010 og dette referat vil blive omdelt til alle andelshaverne. Herunder kan det nævnes at der inden længe skal være adgang til loftstrummene, hvorfor alle andelshavere skal tømme deres loftsrum til den dato der bliver udmeldt af bestyrelsen.

Bestyrelsen har i år brugt en ny valuar til at udarbejde valuarvurderingen, valuarens vurdering viser stigning i handelsværdien, som ligeledes fremgår af regnskabet.

Foreningen har i en længere periode haft en lejlighed til en ekskluderet andelshaver til salg som nu er solgt pr. 1. november 2010. Det betyder, at det tilgodehavende boligafgift og igangværende salg, der er anført i regnskabet under aktiverne nu bliver udlignet i det nye regnskabsår. Endvidere havde denne lejlighed et moderniseringstillæg som stammer tilbage fra dengang ejendommen gik fra at være en udlejnings-ejendom til andelsboligforening. Den pågældende lejlighed havde det sidste moderniseringstillæg i foreningen, hvorfor der ikke længere er moderniseringstillæg efter indfrielsen.

***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.

Per Larsen gjorde opmærksom på, at der er kommet en ny opstilling af regnskabet for at gøre det mere læsevenligt for brugerne, herunder andelshaverne, banker, ejendomsmæglere m.v. dette ses blandt andet på side 14 i regnskabet, hvor der er opstillet nøgletal. Under nøgletallene kan man sammenligne sin andelslejlighed med andelslejligheder i andre foreninger, da tallene er opgjort i m<sup>2</sup> og procent, for eksempel i forbindelse med salg af lejlighed.

Andelsboligforeningens ejendom er vurderet til kr. 39.500.000 mod sidste års vurdering på kr. 36.300.000. Bestyrelsen indstiller en andelsværdi på kr. 7.600 pr. m<sup>2</sup>.

***Per Larsen satte regnskabet og andelskronen kr. 7.600 pr. m<sup>2</sup> til afstemning, som blev enstemmigt vedtaget.***

### **Ad 5: Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering**

Bestyrelsen ville i årets løb kigge på diverse småreparationer og individuelle sager, herunder problemer med badeværelsesgulve i enkelte andelslejligheder.

Taget er det største projekt som bestyrelsen vil koncentrere sig om i den kommende fremtid. Når tagprojektet er færdiggjort, vil bestyrelsen kigge på den 10-årig vedligeholdelsesplan som der foreligger.

Foreningen har i årets løb gennemgået alle lejelejlighedernes relæ og alle lejlighederne har fået dette udskiftet til lovligt HPFI-relæ.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at det er andelshavernes eget ansvar at sikre at der er installeret lovligt HPFI-relæ i deres lejlighed.

***Punktet blev taget til efterretning.***

### **Ad 6: Indkomne forslag**

#### **6.1) Bestyrelsen forslår vedtægtsændringer.**

##### §3 Medlemmer

##### Nuværende ordlyd:

3.1 Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der har eller samtidig med optagelsen som medlem overtager, brugsretten til og flytter ind i foreningens ejendom. Medlemmet skal betale det til enhver tid fastsatte indskud.

##### Ny ordlyd:

3.1 Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der har eller samtidig med optagelsen som medlem overtager brugsretten til og flytter ind i foreningens ejendom. Medlemmet skal betale det til enhver tid fastsatte indskud. **Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 23.**

Per Larsen gennemgik forslaget. Der var ikke kommentarer hertil og forslaget blev sat til afstemning.

***Forslaget blev enstemmigt vedtaget af de fremmødte. Forslaget vil blive behandlet på en ekstraordinær generalforsamling til endelig vedtagelse.***

## § 7 Andelen

### Nuværende ordlyd:

7.1 Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-22, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i Andelsboligforeningslovens § 6 b.

7.2. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler et gebyr for afgivelse af erklæringer i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a.

7.3. For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for er bortkommet andelsbevis.

### Ny ordlyd:

7.1 Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-22, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i Andelsboligforeningslovens § 6 b.

7.2. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. **Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende.** Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.

7.3. For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for er bortkommet andelsbevis.

Per Larsen gennemgik forslaget. Der var ikke kommentarer hertil og forslaget blev sat til afstemning.

***Forslaget blev enstemmigt vedtaget af de fremmødte. Forslaget vil blive behandlet på en ekstraordinær generalforsamling til endelig vedtagelse.***

## § 9 Boligafgift

### Tilføjelse til vedtægternes § 9

9.2. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge Lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.

Per Larsen gennemgik forslaget. Der var ikke kommentarer hertil og forslaget blev sat til afstemning.

***Forslaget blev enstemmigt vedtaget af de fremmødte. Forslaget vil blive behandlet på en ekstraordinær generalforsamling til endelig vedtagelse.***

## § 20 Købesum

### Tilføjelse til vedtægternes § 20

20.5 En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.

Per Larsen gennemgik forslaget. Der var ikke kommentarer hertil og forslaget blev sat til afstemning.

***Forslaget blev enstemmigt vedtaget af de fremmødte. Forslaget vil blive behandlet på en ekstraordinær generalforsamling til endelig vedtagelse.***

## § 22 Fremgangsmåde

### Nuværende ordlyd:

22.1. Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køber og samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, en specifikation af købesum med prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar samt oplysninger om fortrydelsesretten. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køber bekendt med indholdet af bestemmelserne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf.

22.2. Mellem køber og sælger oprettes en skriftlig aftale. Salgsaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter stk. 3.

22.3. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangs-

salg eller – auktion.

22.4. Købesummen skal indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehaverer udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver. Andelsboligforeningen er berettiget til at tilbageholde et beløb til sikring af, at lejligheden afleveres i forsvarlig stand, samt et depositum til sikring af fraflyttede andelshavers opfyldelse af forpligtigelse i forbindelse med varmeregnskab m.v.. Ved afregning er foreningen berettiget til at anvende provenuet til indfrielse af et eventuelt lån, for hvilket andelsboligforeningen har stillet garanti eller har kautioneret samt til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Udbetalingen af restbeløbet skal ske tidligst 2 uger og senest 4 uger efter overtagelsen.

22.5. Såfremt køber ønsker dette, skal bestyrelsen med køberen, senest 14 dage efter overdragelsen af boligen, gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringerne, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen.

22.6 Forlanger køberen prisnedslag for sådanne mangler kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren.

#### Ny ordlyd:

22.1. Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, en specifikation af købesum med prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar samt oplysninger om fortrydelsesretten. Sælgeren skal endvidere inden aftales indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf.

22.2. Mellem køber og sælger oprettes en skriftlig aftale, **som udarbejdes af foreningens administrator**. Salgsaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter stk. 3. **Såfremt overdragelsesaftalen indgås mere end 3 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 1 uge efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 2 uger før overtagelsesdagen.**

22.3. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, **udgiften til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m.**, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller – auktion.

22.4. Købesummen skal indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehaverer udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver. Andelsboligforeningen er berettiget til at tilbageholde et beløb til sikring af, at lejligheden afleveres i forsvarlig stand, samt et depositum til sikring af fraflyttede andelshavers opfyldelse af forpligtigelse i

forbindelse med varmeregnskab m.v.. Ved afregning er foreningen berettiget til at anvende provenuet til indfrielse af et eventuelt lån, for hvilket andelsboligforeningen har stillet garanti eller har kautioneret samt til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Udbetalingen af restbeløbet skal ske tidligst 2 uger og senest 4 uger efter overtagelsen.

22.5. Såfremt køber ønsker dette, skal bestyrelsen med køberen, senest 14 dage efter overdragelsen af boligen, gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringerne, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen.

22.6 Forlanger køberen prisnedslag for sådanne mangler kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren.

Per Larsen gennemgik forslaget. Der var ikke kommentarer hertil og forslaget blev sat til afstemning.

***Forslaget blev enstemmigt vedtaget af de fremmødte. Forslaget vil blive behandlet på en ekstraordinær generalforsamling til endelig vedtagelse.***

## **6.2) Bestyrelsen foreslår ændring af husorden vedrørende støjreglerne.**

Henrik Jørgensen gennemgik forslaget. Endvidere kommenterede Tom fra bestyrelsen på dette, da der i bestyrelsen ikke var enighed om et forslag, hvorfor der var sat forslag om at bibeholde den oprindelige tekst eller forslag 2 med et forbud om støj på søndag samt helligdage eller forslag 3 med forbud om støj på søndage og helligdage, dog med mulighed for dispensation fra bestyrelsen.

En andelshaver påpegede, at det kunne være rart med noget velkomstinformation når man flyttede ind i foreningen, således at man ikke kommer til at bryde husordenen. Bestyrelsen oplyste, at det er et af de punkter de vil kigge på i fremtiden.

Der var en kort debat om fordele og ulemper for forslagene, hvorefter Per Larsen satte forslagene til 1. afstemning, hvor forslag 1 fik 14 stemmer for, forslag 2 fik 1 stemme for og forslag 3 fik 4 stemmer for.

**Ved anden afstemning mellem forslag 1 og 3, fordelte stemmerne sig med 16 stemmer for forslag 1 og 4 stemmer for forslag 3, hvorfor forslag 1 blev vedtaget og der sker ingen ændring i husordenen.**

**Bestyrelsen opfordrer til at man overholder husordenen.**

## **Ad 7: Godkendelse af budget 2009/10**

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

**Bestyrelsens forslag og budgetforslag 2010/11 blev enstemmigt vedtaget.****Ad 8: Valg til bestyrelsen**

Bestyrelsesformand Henrik Philip Jørgensen er på valg for 2 år, og er villig til at modtage genvalg. Bestyrelsesformanden blev genvalgt for 2 år med akklamation.

Bestyrelsesmedlem Kåre Jakobsen er på valg for 2 år, og er villig til at modtage genvalg. Bestyrelsesmedlem Kåre Jakobsen blev genvalgt for 2 år med akklamation.

Suppleant Lennart Aarup Grool er på valg og er villig til at modtage genvalg. Suppleant Jonas Giannini fraflytter foreningen, hvorfor der skal vælges en ny suppleant for 1 år.

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

Bestyrelsen står herefter af:

Bestyrelsesformand Henrik Philip Jørgensen	på valg i 2012
Bestyrelsesmedlem Kåre Jakobsen	på valg i 2012
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 2011
Suppleant Mads Kjeldsen	på valg i 2011

**Ad 9: Eventuelt**

Henrik Jørgensen orienterede om de ting netudvalget havde arbejdet med det sidste års tid og opfordrede til, at interesserede i netudvalget, som på nuværende tidspunkt består af Henrik Jørgensen og Ronni Nielsen, er meget velkomne. På baggrund af den opfordring ønskede Daniel Van Acker ligeledes at deltage i netudvalget.

Henrik oplyste, at der er indhentet et tilbud på en fiberløsning med en 100/100 MB-forbindelse, hvor der er etableringsomkostninger på kr. 20.000 og en månedlig udgift på kr. 3.900 samt en bindingsperiode på 3 år.

Netudvalget ønskede en tilkendegivelse inden de arbejder videre med en fiberløsning. Alle i forsamlingen tilkendegav at de var interesserede i at der blev arbejdet videre med en ny internetløsning.

En andelshaver kommenterede at erhvervslejemålet Den Sorte Grydes skralde problem ikke er løst endnu og der stadig er åbne vinduer. Hertil kommenterede bestyrelsen, at vinduerne gerne må stå på klem, jf. deres kontrakt. Hvis der er nogle problemer ellers skal der skrives en klage til bestyrelsen. Bestyrelsen oplyste endvidere, at de klager der i årets løb er kommet også er blevet behandlet.



En andelshaver gjorde opmærksom på at der er store problemer med den ene vaskemaskine som bliver ved med at gå i stykker, Bestyrelsen kigger på dette og ser om der er råd til indkøb af en maskine mere.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at hvis man konstaterer at vaskemaskinen er i stykker, skal der sættes en seddel på vaskemaskinen og ringes til viceværten.

Der opfordres endvidere til at man tømmer vaskemaskinen når den er færdig, så der ikke er en masse spildtid overfor ens medbeboere.

Kåre oplyste, at han er den eneste fra foreningen som er repræsenteret i gårdlauget og forespurgte om andre var interesseret i dette. Camilla Ivarsson ønskede ligeledes at deltage.

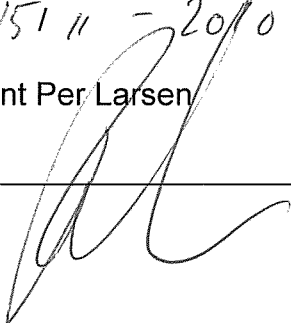
Der var ikke yderligere bemærkninger under dette punkt. Dirigenten takkede for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl. 20:00.

Formanden afrundede generalforsamlingen med en tak for fremmødet.

Den 15.11. - 2010

Dirigent Per Larsen

---



Den 14.11. - 2010

Formand Henrik Philip Jørgensen

---

