

A/B Frederiksbo.

Referat af ordinær generalforsamling

onsdag den 7. november 2012

Dagsorden ifølge vedtægterne:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Bestyrelsens beretning. Skriftlig beretning vedlagt indkaldelsen.
4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi. Bestyrelsen indstiller regnskabet til godkendelse med en andelskroneværdi på kr. 7.300,00 pr. kvm.
5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering.
6. Indkomne forslag. Bestyrelsen forslår vedtægtsændringer, der giver tilladelse for forældre køb.
7. Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift. Bestyrelsen foreslår en uændret 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.
9. Eventuelt.

Repræsenteret på generalforsamlingen var 16 andele, heraf 4 ved fuldmagt. Endvidere var foreningens revisor Per Larsen, DataRevision, og foreningens vicevært, Kim Pedersen, til stede. Boligexperten Administration A/S var repræsenteret ved administrator Søren Rasmussen.

Formanden Henrik Philip Jørgensen (HPJ) bød på bestyrelsens vegne velkommen til generalforsamlingen. Idet det var foreningens 10. ordinære generalforsamling, var foreningen vært ved en overdådig konditorkage med tilhørende kaffe, øl og vand.

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.

Ad 2: Valg af referent

Søren Rasmussen fra Boligexperten Administration blev enstemmigt valgt som referent.

Ad 3: Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens skriftlige beretning var på forhånd udsendt til medlemmerne.

- HPJ supplerede beretningen med at konstatere, at underskuddet var opstået, fordi man havde brugt en del penge på nogen poster og foranstaltninger, som allerede i det igangværende regnskabsår medfører lavere omkostninger, da det især var driftsmæssige forbedringer – (årsrapportens note 5).

Herunder var der også foretaget energibesparende foranstaltninger omkring tænd/sluk-lamper og ny varmepumpe. Set i det lys er bestyrelsen tilfreds med at kunne fastholde boligafgiften uændret.

- Foreningen deltog nu også i et nyt, frivilligt gårdfællesskab bestående af alt fem foreninger, som blandt andet havde fået optegnet nye P-båse.

- Beretningen medførte enkelte uddybende spørgsmål.

Med disse bemærkninger blev beretningen enstemmigt godkendt.

Ad 4: Regnskab for 2010/11

Revisor Per Larsen redegjorde kort for den nye opstilling af årsregnskabet, som blev indført sidste år; herunder foreningens nøgletal på side 21 – nøgletallene er meget tilfredsstillende.

- Låneomlægningen havde været dyr, men man udnytter den nuværende lave rente og afdrager mere på gælden, hvilket øger foreningens formue. Der spares ca. 60.000 kr. om året i de næste 20 år.

Herefter gennemgik Per Larsen kort regnskabets vigtigste poster og andelskroneberetningen.

Andelsboligforeningens ejendom er vurderet til kr. 39.500.000 mod sidste års vurdering på kr. 39.550.000. Bestyrelsen indstiller en andelsværdi på kr. 7.300 pr. m².

Per Larsen satte regnskabet og andelskronen kr. 7.300 pr. m² til afstemning. Een undlod at stemme; de resterende godkendte regnskab og andelskrone.

Ad 5: Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering

HPJ tog udgangspunkt i bestyrelsens beretning og årsregnskab og konstaterede, at foreningen nu ikke har store vedligeholdelsesmæssige foran sig. Punktet "træk fra hoveddøre" fra sidste års referat er nu udbedret.

Der blev stillet forslag til nye hoveddøre og altaner. Bestyrelsen vil overveje begge forslag på kommende bestyrelsesmøder.

Følgende øvrige punkter blev drøftet:

- Støvhæmmende primer på betongulvene i kælderen.
- Bemaling af kælderopgange, som slides meget af cykler.
- Dørtelefoner på Stærevej 2, 6, 10.
- Vaskemaskiner og tørretumbler står skævt efter flytning. De vipper og rokker, når de er i drift, og der ofte står "error" i displayet. Bestyrelsen kigger på problematikken og oplyser samtidig, at man overvejer at hjemkøbe en ny "chance-vask". Søren Rasmussen oplyser, at Miele har en storkundeaftale med Boligexperten, hvor kunderne får 20 % rabat på nye anlæg og maskiner.
- Et online booking-system bliver ikke aktuelt, da det forventeligt koster 100.000 kr.
- Nye vaskelåse og vaskenøgler rekvireres hos viceværten.
- Det gamle koksrum i kælderen bliver det nye tørrerum. Der er allerede etableret afløb og elektriske installationer, men man afventer et salg af en nuværende lejelejlighed før man foretager de afsluttende arbejder.

HPJ gjorde opmærksom på, at andelshaverne skal påse og sikre, at ydervæggene er i god stand og orden.

Punktet blev taget til efterretning.

Ad 6: Indkomne forslag – forældrekøb.

I § 3 indsættes i stk. 1 nyt 2. punktum: "Som medlemmer kan endvidere optages personer, der erhverver en andelsbolig med henblik på at stille denne til rådighed for en slægtning i nedadstigende linje (forældrekøb)."

I stk. 3 indføres endvidere: "Foranstående bopælspligt gælder dog ikke for medlemmer, der har erhvervet andelsbolig i henhold til stk. 1 2. punktum (forældrekøb)."

I § 12 stk. 1 indføres: "Medlemmer, der har erhvervet andelslejlighed i henhold til § 3 stk. 1 2. pkt. (forældrekøb) har ikke fremlejeret udover retten til at overlade andelen til slægtning i nedadstigende linje."

Per Larsen motiverede bestyrelsens forslag om forældrekøb. Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Forslaget er således 1. gangs vedtaget og kan endeligt vedtages på en kommende ekstraordinær generalforsamling.

Ad 7: Godkendelse af budget 2012/13

Revisor Per Larsen fremlagde bestyrelsens forslag til budget, der forudsætter en uændret boligafgift i perioden 1/7 2012- 30/6 2013.

Bestyrelsens budgetforslag 2012/13 med en uændret boligafgift 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.

Bestyrelsesmedlem Kåre Jakobsen er på valg for 2 år, og er villig til at modtage genvalg

De blev begge genvalgt uden modkandidater for en 2-årig periode med akklamation.

Suppleant Mads Kjeldsen er på valg for 1 år og er villig til at modtage genvalg.

Mads Kjeldsen blev genvalgt for en 1-årig periode.

Bestyrelsen står herefter af:

Bestyrelsesformand Henrik Philip Jørgensen	på valg i 2014
Bestyrelsesmedlem Kåre Jakobsen	på valg i 2014
Bestyrelsesmedlem Ronni S. Nielsen	på valg i 2013
Bestyrelsesmedlem Tom Bach	på valg i 2013
Bestyrelsesmedlem Søren Sorgenfri Frederiksen	på valg i 2013
Bestyrelsesmedlem Christina Gransgaard Madsen	på valg i 2013
Suppleant Mads Kjeldsen	på valg i 2013

Ad 9: Eventuelt

Der var spørgsmål om, hvor grænsen for, hvad der henholdsvis er andelshaverens og foreningens vedligeholdelsespligt, går. Per Larsen redegjorde for nogle tommelfingerregler, men understregede, at der altid vil være tilfælde, hvor man lander i en gråzone, hvor vedligeholdelsespligten beror på individuelle skøn.

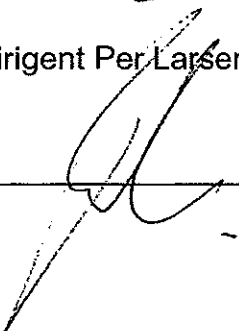
Man må gerne selv blænde den gamle i brevsprække mod forudgående aftale med bestyrelsen

Der var ikke yderligere bemærkninger under dette punkt. Dirigenten takkede for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl. 20:10.

Formanden afrundede generalforsamlingen med en tak for fremmødet.

Den 31/12

Dirigent Per Larsen



Den 28/11 2012

Formand Henrik Philip Jørgensen



Godkendt pr. mail