

A/B Frederiksbo.

Referat af ordinær generalforsamling

onsdag den 6. november 2013

Dagsorden ifølge vedtægterne:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Projekt udsmykning af Stærevej.
4. Bestyrelsens beretning. Skriftlig beretning vedlagt.
5. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi. Bestyrelsen indstiller regnskabet til godkendelse med en uændret andelskroneværdi på kr. 7.600 pr. kvm.
6. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering.
7. Indkomne forslag.
 - 7.1) Endelig vedtagelse af § vedr. forældrekøb, bilag vedlægges.

7.2) Bestyrelsen forslår sletning af vedtægternes § 7, stk. 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 et bortkommet andelsbevis.

Begrundelse:

Som følge af loven om pant og udlæg fra 2005, hvor der kan tages pant og udlæg i andelsboliger, blev kravene ændret til dokumentation for ejerskab af en andelslejlighed. Det juridiske bevis for ejerskab af andelsboligen er den underskrevne købsaftale. Andelsbeviset er således reduceret til kun at være et stykke papir og har derfor mistet sin relevans.

7.3) Bestyrelsen foreslår at jubilæumsfonden frigives, således at opsparingen på kr. 50.000 kan anvendes til sociale formål til gavn for foreningen efter bestyrelsens skøn - bestyrelsen er åben for forslag fra medlemmerne til anvendelse af opsparingen.

8. Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift.
9. Valg til bestyrelsen:

Bestyrelsesmedlem Ronnie S. Nielsen, Søren Sorgenfri Frederiksen, Christina Gransgaard Madsen og Tom Bach er på valg for 2 år. Ronnie S. Nielsen er villig til at modtage genvalg. Søren Sorgenfri Frederiksen er på valg. Tom Bach og Christina Gransgaard Madsen er fraflyttet foreningen. Bestyrelsen indstiller Camilla Ivarsson til bestyrelsen. Bestyrelsessuppleant Mads Kjeldsen er på valg. Mads Kjeldsen er fraflyttet foreningen.

Bestyrelsen indstiller Bo Rahbek som suppleant.

10.Eventuelt.

Repræsenteret på generalforsamlingen var 15 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.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til foreningens vedtægter.

Dirigenten konstaterede, at forslag om vedtægtsændringer skal vedtages med kvalificeret flertal. Per Larsen gjorde dog opmærksom på, at der ikke var tilstrækkeligt fremmødt til den endelige vedtagelse af vedtægtsændringerne. Dog vil forslagene blive behandlet, og såfremt 2/3 del af de fremmødte stemmer for, kan den endelige vedtagelse af forslagene overgå til en ekstraordinær generalforsamling jf. vedtægternes § 26, stk. 2.

Ad 2. Valg af referent

Helena Koch fra Boligexperten Administration blev enstemmigt valgt som referent.

Ad 3. Projekt udsmykning af Stærevej

Anne-Sofie Therp forelagde projektet, som hende og hendes medstuderende arbejdede på.

Formålet er, at skabe sammenhæng mellem bygningerne på stærevej og bruge stæren som fortælling. I projektet sker der borgerinddragelse på workshops, hvor beboerne får medindflydelse.

Anne-Sofie Therp fortalte og viste billeder af de projekter der allerede er i gang og som er afsluttet.

Stærene vil blive lavet i indfarvet sort akryl.

Projektet på A/B Frederiksbo vil være på hjørneejendommen, så det kan vække opmærksomhed og skabe helhed for hele gaden.

Opsætning af stærene koster ikke noget og opsætningen vil ske i november og december. Foreningen skal dog bekoste nedtagningen. Det er op til foreningen hvor

lang tid man vil have det. Flere foreninger ønsker det som permanent udsmykning. Det blev oplyst, at holdbarheden er ca. 8 år. Forsamlingen var enig om, at det var en god ide og så godt ud.

Ved afstemning blev forslaget vedtaget.

Ad 4. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens skriftlige beretning var på forhånd udsendt til medlemmerne.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

Ad 5. Regnskab for 2012/13

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

Der var spørgsmål til foreningens lånesammensætning samt hvad der skal og kan ske med foreningens ene lån i 2017, når det skal refinansieres. Per Larsen forklarede de forskellige muligheder der er på nuværende tidspunkt og hvad der vil være muligt uden en ændring af boligafgiften. Men man bliver nødt til, at se på situationen op til låneomlægningen, da man ikke kan spå om markedets fremtid.

Andelsboligforeningens ejendom er vurderet til kr. 39.900.000 mod sidste års vurdering på kr. 39.500.000. Bestyrelsen indstiller en andelsværdi på kr. 7.600 pr. m².

En andelshaver spurgte til, om valuarvurderingen ikke kunne laves højere og om man eventuelt skulle finde en ny valuar til næste år. Hertil oplyste Henrik Philip Jørgensen, at bestyrelsen løbende ser på det, men de har i flere år benyttet sig af den samme valuar, da de finder, at denne tager udgangspunkt i de ændringer der er på markedet og samtidig forholder sig realistisk til markedet.

1 andelshaver forlod generalforsamlingen efter aftale. Der er herefter 14 andele, heraf 1 ved fuldmagt repræsenteret.

Per Larsen satte regnskabet og andelskronen kr. 7.600 pr. m² til afstemning, som blev enstemmigt godkendt.

Ad 6. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering

Henrik oplyste at bestyrelsen har brugt den 5-7 år gamle vedligeholdelsesplan som arbejdsredskab til de forbedringer og vedligeholdelser der er sket på ejendommen de seneste par år. Bestyrelsen har bestilt en ny vedligeholdelsesplan med fokus på vvs.

Der har været problemer med vandrørene. Bestyrelsen har skiftet rør, hvor der var problemer og sat temperaturen ned, da denne var alt for høj. Der er dog stadig løbende problemer, hvorfor der bliver taget højde for dette i forbindelse med gennem-

gangen af ejendommen i forbindelse med vedligeholdelsesplanen.

Bestyrelsen kigger hele tiden på eventuelle projekter og de projekter som går ud over det vedtagne budget, vil blive med taget som eventuelle forslag på en generalforsamling.

Punktet blev taget til efterretning.

Ad 7. Indkomne forslag

7.1) Endelig vedtagelse af § vedr. forældrekøb, bilag vedlægges.

Per Larsen gennemgik forslaget.

Forslaget blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

7.2) Bestyrelsen foreslår sletning af vedtægternes § 7, stk. 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 et bortkommet andelsbevis.

Begrundelse:

Som følge af loven om pant og udlæg fra 2005, hvor der kan tages pant og udlæg i andelsboliger, blev kravene ændret til dokumentation for ejerskab af en andelslejlighed. Det juridiske bevis for ejerskab af andelsboligen er den underskrevne købsaftale. Andelsbeviset er således reduceret til kun at være et stykke papir og har derfor mistet sin relevans.

Per Larsen forelagde forslaget.

Forslaget blev sat til afstemning vedtaget med 13 stemmer for og 1 blank stemme. Forslaget kan overgå til endelig vedtagelse på en ny generalforsamling.

7.3) Bestyrelsen foreslår at jubilæumsfonden frigives, således at opsparingen på kr. 50.000 kan anvendes til sociale formål til gavn for foreningen efter bestyrelsens skøn - bestyrelsen er åben for forslag fra medlemmerne til anvendelse af opsparingen.

Per forelagde forslaget.

Der var holdninger både for og imod forslaget. De der var imod synes ikke det var optimalt, at bruge pengene på sociale arrangementer, når der aldrig møder ret mange op.

Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget med 8 stemmer for, 4 stemmer imod og 2 blanke stemmer.

Ad 8. Godkendelse af budget 2013/14

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

Bestyrelsens budgetforslag 2013/14 med uændret boligafgift blev enstemmigt vedtaget.

Ad 9. Valg til bestyrelsen

Bestyrelsesmedlem Ronnie S. Nielsen, Søren Sorgenfri Frederiksen, Christina Gransgaard Madsen og Tom Bach er på valg for 2 år. Ronnie S. Nielsen er villig til at modtage genvalg. Søren Sorgenfri Frederiksen er på valg. Tom Bach og Christina Gransgaard Madsen er fraflyttet foreningen. Bestyrelsen indstiller Camilla Ivarsson til bestyrelsen

Ronnie S. Nielsen blev genvalgt for en 2-årig periode. Endvidere stillede Lærke Holm op for en 2-årig periode. Begge blev valgt med akklamation.

Bestyrelsessuppleant Mads Kjeldsen er på valg. Mads Kjeldsen er fraflyttet foreningen. Bestyrelsen indstiller Bo Rahbek som suppleant.

Bo Rahbek blev valgt for en 1-årig periode. Endvidere stillede Mikele Diab op og blev ligeledes valgt for en 1-årig periode med akklamation.

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 2015 |
| Bestyrelsesmedlem Lærke Holm | på valg i 2015 |
| Suppleant Mikele Diab | på valg i 2014 |
| Suppleant Bo Rahbek | på valg i 2014 |

Ad 10. Eventuelt

En andelshaver spurgte til, hvordan man skal forholde sig, når ens medbeboere i ejendommen larmer. Hertil oplyste bestyrelsen, at man sender en mail til bestyrelsen og så kigger de på sagen.

En andelshaver spurgte til om nye beboere modtager husordenen m.v. Hertil oplyste bestyrelsen, at alle modtager husordenen og der er adgang til det på foreningens hjemmeside samt på WEB-Beboere. Endvidere blev det oplyst, at andelshaveren i en fremlejesituation har pligt til, at udlevere husordenen til fremlejetager.

En andelshaver opfordrede folk til at møde op til foreningens havedage.

En andelshaver spurgte til, hvordan man forholder sig til effekter på fællesarealerne. Hertil oplyste bestyrelsen, at man sender en mail til bestyrelsen og så kigger de på

sagen.

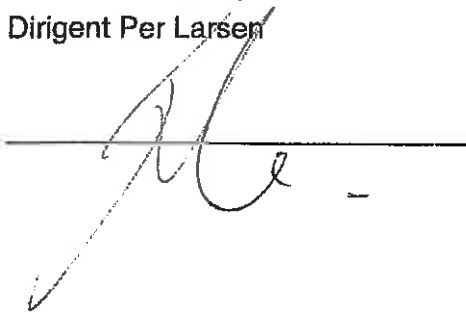
Der blev opfordret til, at der snart foretages en cykeloprydning igen. Bestyrelsen finder en dato og melder ud.

Der var ikke yderligere bemærkninger under dette punkt. Dirigenten takkede for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl. 20.25.

Formanden afrundede generalforsamlingen med en tak for fremmødet.

Den 5/12 2013

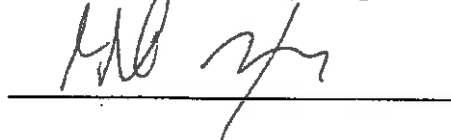
Dirigent Per Larsen



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Per Larsen', written over a horizontal line.

Den 4/12-2013

Formand Henrik Philip Jørgensen



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Henrik Philip Jørgensen', written over a horizontal line.

A/B FREDERIKSBO

TIL: ANDELSHAVERNE I A/B FREDERIKSBO
FRA: BESTYRELSEN
EMNE: BERETNING 2012/2013
DATO: 13. OKTOBER 2012

**BESTYRELSENS BERETNING 2012/2013 FOR A/B FREDERIKSBO
FORENINGENS 11. REGNSKABSÅR**

Bestyrelsen har den glæde at kunne fremlægge sin 11. beretning til den ordinære generalforsamling 2013.

Økonomi

I år fremlægger bestyrelsen med tilfredshed en årsrapport med et overskud på 276.420 kr., hvilket er større end budgetteret. Overskuddet skyldes især 3 forhold.

For det første har vi brugt ca. 80.000 kr. mindre end budgetteret på den løbende vedligeholdelse. Denne post blev overskredet med 136.000 kr. i regnskabsår 2011/2012

For det andet har vi modtaget en refusion fra vores forsikring vedr. advokatudgifter.

Og for det tredje har vi brugt mindre på el og Internet.

Budget 2013/2014 viser et overskud på 100.000 kr.

Derfor foreslår en enig bestyrelse en uændret boligafgift for 2013/2014.

I år kan man sige, at det finansielle marked har været "med" foreningens hovedlån, som er et BRF 4 % RTL lån, fordi kursværdien er faldet fra sidste års opgørelse.. Dette har haft en svag positiv virkning på opgørelsen af foreningens formue, hvilket igen betyder noget for fastsættelsen af andelskronen.

Derfor indstiller bestyrelsen til generalforsamlingen en andelskronelværdi på 7.600 pr. m², hvilket er en stigning på 300 kr. og det maksimalt opnåelige, når værdien nedrundes til nærmeste 100 kr.

Forhåbentlig efter en god og nuanceret debat træffer generalforsamlingen som altid det endelige valg.

Nye vaskemaskiner og tørretumblere

I år har bestyrelsen indkøbt tre nye vaskemaskiner og to nye gastørretumblere, så vi nu har fået opfyldt generalforsamlingens ønske om en "chance-vask". Vi regner med, at besparelsen på overgangen fra el-tørretumbler til gas-tørretumbler ikke ændrer forbrugsudgifterne i f. m. med udvidelsen af en ekstra vaskemaskine og tørretumbler.

Ejendommens vedligeholdelsesstand og evt. modernisering

Bestyrelsen holder løbende øje med ejendommens stand. I år har bestyrelsen besluttet at få udarbejdet en ny 10 års vedligeholdelsesplan. Ejendommens Stand er et fast punkt på bestyrelsens dagsorden. Pt. har bestyrelsen ikke de store vedligeholdelsesprojekter på plakaten for den kommende periode, men vil i stedet benytte perioden til at planlægge nye tiltag på baggrund af den nye vedligeholdelsesplan.

Bestyrelsesvalg

I løbet af året har bestyrelsesmedlem Tom Bach og bestyrelsessuppleant Mads Kjeldsen forladt foreningen pga. fraflytning.

Bestyrelsesmedlem og konstitueret sekretær Ronni Nielsen er på valg i år og ønsker at gengenopstille.

Bestyrelsesmedlem Søren Frederiksen er på valg.

Bestyrelsen indstiller og støtter i år Camilla Ivarsson til valg som nyt bestyrelsesmedlem, og Bo Rahbek som ny bestyrelsessuppleant.

I følge vedtægterne skal bestyrelsen bestå af 3-7 medlemmer.

Revisor

Bestyrelsen foreslår genvalg af revisor Per Larsen, som har fulgt foreningen fra stiftelsen. Per er samtidig en glimrende og indsigtfuld dirigent på vores generalforsamlinger.

Igen i år en stor tak til Per for hans store indsats og for hans store tålmodighed med formandens mange spørgsmål.

Administrator

Bestyrelsen foreslår genvalg af administrator Boligexperten A/S. I år har vi fået Helena Koch tilbage fra barsel. Barselvikar Søren Rasmussen er derfor væk igen. Bestyrelsen takker for et godt samarbejde med Søren og byder Helena velkommen tilbage.

Bestyrelsen vil til sidst i overskriftsform liste et udvalg af begivenhederne for året 2012/2013:

FØRSTE ONSDAG I NOVEMBER ER STADIG GF-DAG ☺

STØRRE OVERSKUD END BUDGETTERET ☺

UÆNDRET BOLIGAFGIFT ☺

ANDELSKRONEN STIGER MED 300 KR. TIL 7.300 KR. ☺

NYE VASKEMASKINER OG TØRRERUMBLERE ☺

Med disse ord håber bestyrelsen, at beretningen vil blive vel modtaget på foreningens 11. ordinære generalforsamling. Vel mødt! Længe leve A/B Frederiksbo ☺