

A/B Frederiksbo.

Referat af ordinær generalforsamling

torsdag den 3. november 2016

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 stigende andelskroneværdi på kr. 12.000 pr. kvm.
5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering.
6. Indkomne forslag.
 - 6.1) Bestyrelsen foreslår omlægning af foreningens lån til kontantlån med afdrag. Foreningen har inden fristen den 31. oktober 2016 opsagt lånene i kreditforeningen, således at disse kan omlægges til nye kontaktlån, hvilket der er plads til indenfor det nuværende budget – på generalforsamlingen skal der tages stilling til om de nye lån skal kurssikres eller om blot man skal afvente afregning pr. 31. december 2016 – på generalforsamlingen vil der blive oplyst konsekvensen på basis af et aktuelt tilbud.
 - 6.2) Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægten – se vedlagte bilag.
7. Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift.
8. Valg til bestyrelsen:

Bestyrelsesformand Henrik Philip Jørgensen er på valg og er villig til at modtage genvalg.

Bestyrelsesmedlem Kåre Jakobsen og Bo Rahbæk er begge på valg for 2 år og er villig til at modtage genvalg.

Bestyrelsessuppleant Mila Nygaard, Katrine Buhl Jeppesen er alle på valg.

9. Eventuelt

Repræsenteret på generalforsamlingen var 16 andele, heraf 1 ved fuldmagt. Endvidere var Boligexperten Administration A/S repræsenteret ved administrator Mie Bekker.

Formanden Henrik Philip Jørgensen bød på bestyrelsens vegne velkommen til generalforsamlingen. Foreningens daglige administrator Helena Koch var meldt langtids-syg, hvorfor administrator Mie Bekker vil være foreningens daglige administrator indtil årsskiftet.

Ad 1. Valg af dirigent

Bestyrelsen pegede på Mie Bekker fra Boligexperten Administration A/S som dirigent. Ingen andre blev bragt i forslag, hvorefter Mie Bekker var valgt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til foreningens vedtægter, på nær under punkt 6.2, som vedr. ved-

tægtsændringer, som kræver 2/3-dels fremmøde og ud af de 2/3-del kræves at 2/3-del stemmer for. Dog kan der udføres en 1.gangs afstemning og såfremt 2/3-del stemmer for, vil emnet kunne tages op på den førstkommende generalforsamling og her endelig vedtages med 2/3-dels flertal uanset fremmøde.

Ad 2. Valg af referent

Mie Bekker fra Boligexperten Administration A/S blev enstemmigt valgt som referent.

Ad 3. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens skriftlige beretning var på forhånd udsendt til medlemmerne. Formanden gennemgik kort beretningens hovedpunkter, der ikke gav anledning til spørgsmål eller kommentarer.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

Ad 4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi. Bestyrelsen indstiller regnskabet til godkendelse med en stigende andelskroneværdi på kr. 12.000 pr. kvm.

Mie Bekker gennemgik kort regnskabets vigtigste poster, herefter gennemgik Mie Bekker andelskroneberegningen.

Andelsboligforeningens ejendom er vurderet til kr. 57.400.000 mod sidste års vurdering på kr. 46.800.000. Bestyrelsen indstiller en andelsværdi på kr. 12.000 pr. m².

Mie Bekker satte regnskabet og andelskronen kr. 12.000 pr. m² til afstemning, som blev enstemmigt godkendt.

Ad 5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering

Der blev henvist til bestyrelsens beretning og derudover kunne formanden oplyse, at der har været nogle vandskader i forbindelse med faldstammer. Dette skyldes at de "propper" til. Bestyrelsen har laves aftale om, at køkkenfaldstammerne fremadrettet bliver spulet og renses hvert 2. år og badeværelsesfaldstammen bliver det hvert 4. år. Derudover, så bliver faldstammerne løbende udskiftet i ejendommen.

Der har ligeledes været en vandskade i forbindelse med et terrazzogulv, hvor underboen har fået vandskade i loftet. Her skal der muligvis en byggesagkyndig ud og undersøge om der er tale om et utæt terrazzogulv eller om det er rørene der er utætte, da der er stilles tvivl om dette. Det er en længere proces, men der arbejdes på sagen.

Taget bliver renoveret løbende, såfremt der er problemer med dette.

Bestyrelsen kunne oplyse at ejendommen generelt er godt vedligeholdt, men at der er henlagt midler til et evt. større vedligeholdelsesarbejde.

Punktet blev taget til efterretning.

Ad 6. Indkomne forslag

6.1)

Administrator Mie Bekker og formand Henrik Philip Jørgensen motiverede for forslaget og besvarede spørgsmål fra generalforsamlingen, hvorefter det gik til afstemning.

Det blev enstemmigt vedtaget, at foreningen kurssikrer foreningens nye lån, som vil blive optaget pr. 1. januar 2017.

6.2)

Der blev motiveret kort for forslaget, hvorefter det gik til afstemning.

Vedtægtsændringen blev enstemmigt vedtaget 1. gang, hvorfor det vil blive taget op på førstkomende generalforsamling, hvor det kan endelig vedtages med 2/3-dels flertal uanset fremmøde.

Ad 7. Godkendelse af budget 2016/17

Mie Bekker fremlagde bestyrelsens forslag til budget. Der er ikke lagt op til en boligafgiftsstigning i det fremlagte budget.

Bestyrelsens budgetforslag 2016/17 blev enstemmigt vedtaget.

Ad 8. Valg til bestyrelsen

Bestyrelsesformand Henrik Philip Jørgensen blev genvalgt for en 2-årig periode.

Bestyrelsesmedlem Kåre Jakobsen og Bo Rahbæk blev genvalgt for en 2-årig periode.

Bestyrelsessuppleant Mila Nymann, Katrine Buhl Jeppesen og Jeppe Løntoft Nybye blev alle valgt for en 1-årig periode.

Der var en stor applaus til bestyrelsen.

Bestyrelsen består herefter af:

Bestyrelsesformand Henrik Philip Jørgensen	på valg i 2018
Bestyrelsesmedlem Kåre Jakobsen	på valg i 2018
Bestyrelsesmedlem Bo Rahbek	på valg i 2018
Bestyrelsesmedlem Ronni S. Nielsen	på valg i 2017
Bestyrelsesmedlem Lærke Holm	på valg i 2017
Suppleant Mila Nymann	på valg i 2017
Suppleant Katrine Buhl Jeppesen	på valg i 2017
Suppleant Jeppe Løntoft Nybye	på valg i 2017

Ad 9. Eventuelt

Gårdlaug og netudvalg.

Hvem der er medlem af disse, fremgår af foreningens hjemmeside. Bestyrelsen kun-

ne orientere generalforsamlingen om, at der står mange nyttige oplysninger på foreningens hjemmeside, så brug den gerne.

Nogle beboere havde oplevet problemer med nettet. Foreningen har opdateret dette, så det burde give en hurtig forbindelse. Hertil kunne netudvalget oplyse, at det muligvis kan være problemer med WIFI. Hvis der er tale om en router af ældre dato, kan det være et problem. Prøv at sætte stikket direkte i computeren – det skulle give en forskel. Der anbefales at købe en router af nyere dato.

Status på rotter.

Foreningen har haft en rottefænger ud. Der er ligeledes en kloak i gården, som er blevet spulet. Der henstilles til, at man husker at lukke lågerne til skraldespandende, da dette kan lokke flere rotter til. Der blev spurgt ind til rottekasse, bl.a. over ved "Den sorte gryde". Bestyrelsen vil arbejde videre med det og undersøge nærmere. Bestyrelsen kunne ligeledes oplyse, at der vil komme en kloakmester og kikke nærmere på vand i væggen ved kiosken.

En beboer gjorde opmærksom på, at "Den sorte gryde" tømmer sit vaskevand i gården, samt at deres døre og vinduer ikke holdes lukket, hvilket giver lugtgener og problemer med larm.

Flere beboere har endvidere erfaret, at de har fået nyt kølesystem, hvilket giver en "brummelyd", som kan høres hele vejen op. Viceværten er på sagen og har givet dem 14 dage til at løse problemet. Hvis der er problemer, så ret gerne henvendelse til bestyrelsen eller administrator.

Branddøre.

Der blev spurgt til nye branddøre ind til lejlighederne. Dette er blevet undersøgt tidligere og været op til debat på generalforsamlingerne. Det er en dyr omgang. Hver enkelt beboer har mulighed for selv at bekoste en udskiftning til branddør. Den skal være ens til de øvrige døre.

Kælderdøre.

Disse smækker hårdt i. Bestyrelsen har forsøgt at justere disse, men vil nu undersøge dette nærmere. Her kunne der henvises til naboejendommen, som har fået etableret kælderdøre der lukker stille i.

Rod på opgangsarealerne og fællesarealer.

Der henstilles til, at disse holdes ryddet. Der er tale om en brandvej, hvorfor der ikke må henstilles diverse effekter på denne.

Der er ligeledes mange effekter på tørrelofterne, hvorfor bestyrelsen vil overveje en oprydning af disse endnu engang.

Regler i vaskerum.

Generalforsamlingen efterlyser reglerne for benyttelse af vaskerummet. De forefindes på foreningens beboernet, men man så gerne at disse blev hængt op i vaskerummet. Dette vil blive taget til efterretning.

Nye altaner.

Der blev spurgt ind til, om der var tale om at udskifte de nuværende altaner. Det har bestyrelsen ingen planer om.

Sand i sandkassen.

Bestyrelsen kunne oplyse, at der vil komme nyt sand i sandkassen til foråret.

Da der ikke var flere der ønskede ordet takkede dirigenten for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl. 20.00.

Den 16/11-2016

Dirigent Mle Bekker

Mle Bekker

Den 17/11-2016

Formand Henrik Philip Jørgensen

Henrik Philip Jørgensen

A/B FREDERIKSBO

TIL: ANDELSHAVERNE I A/B FREDERIKSBO
FRA: BESTYRELSEN
EMNE: BERETNING 2015/2016
DATO: 28. SEPTEMBER 2016

BESTYRELSENS BERETNING 2015/2016 FOR A/B FREDERIKSBO

FORENINGENS 14. REGNSKABSÅR

Bestyrelsen har den glæde at kunne fremlægge sin 14. beretning til den ordinære generalforsamling 2016.

Økonomi

I år fremlægger bestyrelsen en årsrapport med et underskud på kr. 22.073 mod et forventet overskud på kr. 69.000. Dette skyldes primært et kommunalt påbud vedr. lukning af lysskakterne mod Frederikssundsvej, som vi fik i f. m. renoveringen af gaden.

Budget 2016/2017 viser et samlet overskud på kr. 183.000.

På baggrund af budget 2016/2017 foreslår en enig bestyrelse en uændret boligafgift.

Foreningens store afdragsfrie rentetilpasnings lån (BRF 4 % F10) og kontantlån (BRF 3,5 %) bliver omlagt pr. 1. januar 2017 og konverteres til et samlet fastforrentet 30 års obligationslån. Dette vil ske uden en større ydelse. Fremover vil foreningen på baggrund af det gunstige renteniveau derfor afdrage på hele gælden, hvilket bestyrelsen er meget tilfredse med.

Ejendommens valuarvurdering har igen i år slået rekord med en stigning fra kr. 46.800.000 til kr. 57.400.000 - formentlig på baggrund af det kraftigt stigende boligmarked i København.

Derfor indstiller en enig bestyrelse til generalforsamlingen en andelskroneværdi på kr. 12.000 pr. m², hvilket er en stigning på kr. 2.200. Med dette forslag vil vi oveni styrke foreningens reserver til kr. 1.082 pr. m².

Bestyrelsen mener, at vi derved udviser rettidig omhu og sikrer, at en evt. boligboble og større udgifter til vedligeholdelse de kommende år ikke vil påvirke andelskronen i negativ retning.

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

Gårdudvalget

Bestyrelsen takker gårdudvalget for deres store indsats med at holde gården, vores dejlige græsplæne og haveområde vedlige. Som altid har de arbejdet hårdt og udvist gode initiativer, som alle gårdens beboere kan drage nytte af. Bestyrelsen har afsat en lille pulje, som gårdudvalget løbende kan benytte.

Netudvalget

Bestyrelsen takker Netudvalget for deres arbejde med opgraderingen af foreningens udstyr og Internet-forbindelse. Vi har indgået en ny kontrakt med Nianet A/S, så vi nu har tidoblet hastigheden fra 100 Mbit til 1.000 Mbit og endda til en lavere månedlig ydelse.