

Sorø, den 10. april 2023

**Ordinær generalforsamling
torsdag, den 27. april 2023 kl. 19.00
i mødelokalerne Frederiksbergvej 34, kld.**

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning (vedlagt)
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2022 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet (vedlagt)
4. Behandling af forslag fra bestyrelsen:
 - A. Andelsboligforeningen lader skursiderne male af professionelt malerfirma (tilbud vedlagt).
Begrundelse: Sydsiderne er ret medtagne med hensyn til maling. Af hensyn til træets holdbarhed bør de afrenses for løs maling, grundes og males.
Budgetmæssig konsekvens: Anslået udgift: 50.000 kr.
 - B. Andelsboligforeningen tilmelder sig Sorø Fjernvarme **Model A2** snarest.
Begrundelse: Efter planen kan Frederiksberg Have få installeret fjernvarme i 2027. Når man tilmelder sig fjernvarme, sørger Sorø Fjernvarme for at "holde hånden under" det gamle varmeanlæg, indtil fjernvarmen bliver installeret. Det betyder, at hvis fyret har et større nedbrud, klarer Sorø Fjernvarme det i samarbejde med beboeren. Sorø Fjernvarme udfører dog ikke mindre reparationer på fyret som udskiftning af ventil eller pakning. Det påhviler fortsat Andelsboligforeningen, jf. beslutning på generalforsamlingen i 2022.
Tilmelding til **Model A2**, indebærer, at Sorø Fjernvarme tager sig af hele installationen inkl. fjernvarmeunit frem til lukkehanerne. Hele installationen betales som en engangsudgift, og service på unit er inkluderet som følge af serviceabonnement. Yderligere oplysninger om Fjernvarme findes på <https://affaldplus.dk/fjernvarme>.
Budgetmæssig konsekvens: Udgift på 1.200.000–1.300.000 kr. omkring 2027.
 - C. Udskiftning af alle havelåger mod Frederiksbergvej. Bestyrelsens forslag vedlagt.
Begrundelse: Havelågerne er ikke vedligeholdt og trænger til udskiftning. Lokalplanen foreskriver, at boligerne i stueplan mod Frederiksbergvej skal have stiadgang til boligen gennem låge, og at lågerne skal udføres efter samlet plan og efter kommunens godkendelse.
Bestyrelsen vil indkalde evt. andre forslag til havelåger indenfor den budgetterede ramme fra de berørte beboere og afholde afstemning blandt disse om endeligt valg af havelåge.
Budgetmæssig konsekvens: Udgift på ca. 40.000 kr.

Andelsboligforeningen Frederiksberg Have

- D. Andelsboligforeningens vedtægter ændres, således at formuleringer, der ikke (længere) har nogen mening fjernes:
- § 3.2 *"Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen ..."*
Erhvervsandelen har ingen mening og foreslås slettet.
 - § 3.6 *"Bygherren er forpligtet til at foretage udlejning af andelsboliger, som ikke er solgt på indflytningstidspunktet ..."*
Bestemmelsen har ikke længere nogen mening og foreslås slettet.
 - § 6.5 *"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."*
A/B Frederiksberg Have udsteder ikke andelsbevis. Overdragelsesaftalen er andelshavers bevis. Formuleringen kan slettes.
 - § 9.4 *Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte.*
§ 10.3 *"En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure eller carporte.*
Carporte må ikke opføres på grunden, jf. Lokalplanen. Ordet foreslås slettet.
 - § 11.2 **Overgangsbestemmelse vedr. udlejning** foreslås slettet, da overgangsperioden er udløbet.
 - § 11.4 **Bygherrens ret til at udleje andelsboliger, som ikke er solgt.**
Har ikke længere nogen mening og foreslås slettet.
 - § 24.1 Datoen for afholdelse af generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller **opslag**.
Opslag slettes og erstattes med "sms og på foreningens hjemmeside".
 - § 26.2 og § 29.2 Ordet "protokollat" erstattes med ordet "referat".
 - § 31.3 *"... ligesom også checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto."*
Checks og postanvisninger anvendes ikke længere. Formuleringen foreslås slettet.
- E. Orienteringsskilte ved indgange til FH Anslået: 6.000 kr.

5. Behandling af forslag fra Haveudvalget

6. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2023 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

- F. Det foreslås, at boligafgiften forhøjes med henholdsvis 500 og 468 kr. pr. måned for store og små lejligheder fra 1. juli 2023.
Begrundelse: *Budgettet balancerer kun med et mindre likviditetsmæssigt overskud. Desuden bliver tilslutning til fjernvarme dyrere end den opsparing, foreningen har samlet til formålet.*
Budgetmæssig konsekvens: Indtægt på 72.000 kr. i år, 144.000 kr. følgende år.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

- G. Valg af formand for 2 år.
Formand Søren Gustavsen modtager genvalg
- H. Valg af 1 bestyrelsesmedlem for 2 år:
Bestyrelsesmedlem Ann-Merete Sjøberg modtager genvalg.

Andelsboligforeningen Frederiksberg Have

- I. Valg af 1-2 suppleanter for 1 år
Nuværende suppleant Helen Kristiansen modtager genvalg.

8. Valg af revisor

Bestyrelsen indstiller Dansk Revision, Slagelse

9. Medlemmer til Haveudvalg og Festudvalg

Alle interesserede kan melde sig. Det henstilles, at alle beboere overvejer at melde sig til en eller flere af disse interesseudvalg.

10. Behandling af evt. indkomne forslag

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være afleveret i formandens postkasse (nr. 22) senest torsdag, den 20. april kl. 12.

11. Eventuelt

Andelshavere, der ikke kan deltage i generalforsamlingen, har mulighed for at give fuldmagt til en anden andelshaver til at repræsentere sig (herunder stemme) på generalforsamlingen. Blanket til afgivelse af fuldmagt vedlagt.

Venlig hilsen

Bestyrelsen

Referat af ordinær generalforsamling

Afholdt den 27.04.2023

på Frederiksbergvej 34, kld.

1 Valg af dirigent.

Advokat Per R. Andersen (PRA) fra Advokatgården I/S blev valgt til dirigent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt, og at der ikke var modtaget forslag fra medlemmerne.

Med 17 lejligheder repræsenteret (ingen ved fuldmagt) var generalforsamlingen beslutningsdygtig, også med hensyn til vedtægtsændringer.

2 Bestyrelsens beretning.

Årsberetningen var udsendt sammen med indkaldelsen, så denne blev ikke gennemgået i detaljer.

Bestyrelsesformand Søren Gustavsen (SG) uddybede dog, at forslaget til maling af skure var ændret fra sydvendte sider til at omfatte alle sider, samt at bestyrelsen vil indhente flere tilbud på arbejdet, som skal indeholde afslibning, grunding samt to gange maling.

Derudover orienterede SG om, at renovering af containerpladsen udskydes endnu et år, da der fortsat mangler information fra både kommune og AffaldPlus omkring kommende ændringer. I den forbindelse blev det nævnt, at også rækværket langs indkørslen og rundt om containerpladsen skal indgå i renoveringen.

SG fortalte også om "uheldet" med flaglinen forleden, som resulterede i at stander og line faldt af flagstangen. Erik (19) har tilbudt at hjælpe med at lægge flagstangen ned, og der er bestilt ny stander og flagline.

3 Forelæggelse af årsregnskab for 2022 og revisionsberetning til godkendelse.

Begge dele var omdelt sammen med indkaldelsen. Vores nye kasserer, Erik Larsen (EL), begrundede forslaget om at ansætte andelskronen til hhv. kr. 542.000 og kr. 507.567 samt at forhøje boligafgiften pr. 01.07.2023 med hhv. kr. 500 og kr. 468. Vedrørende beregning af andelsværdien blev det nævnt, at man fortsat kan benytte enten anskaffelsespris, valuarvurdering eller den seneste offentlige vurdering. Som boligmarkedet ser ud i øjeblikket, anbefalede både PRA, SG og EL at benytte anskaffelsesprisen. SG gav udtryk for, at vi er i en rolig økonomisk udvikling og at det er vores mål fortsat at holde boligafgiften så lav som muligt.

Både årsregnskabet, fastsættelse af andelsværdien samt nye boligafgifter blev vedtaget.

4 BEHANDLING AF FORSLAG FRA BESTYRELSEN.

4A Forslag til maling af skurene

(se også ovenfor under bestyrelsens beretning). Ole (10) mente, at arbejdet ville blive væsentligt dyrere, end det budgetterede, men da bestyrelsen allerede havde indhentet to tilbud, mente de, at vi vil kunne overholde budgettet på omkring kr. 50.000.

For stemte 17 – ingen imod – og forslaget blev derfor vedtaget.

4B Andelsboligforeningen tilmelder sig Sorø Fjernvarme

Dette var beskrevet detaljeret i indkaldelsen. SG uddybede vigtigheden af, at vi tilslutter os allerede nu med Model A2. PRA kunne her oplyse, at denne model generelt var den foretrukne blandt andelsboligforeninger på vores størrelse. SG orienterede om, at vi senere vil kunne ændre til en anden model, hvis vi skulle ønske dette.

Anita (15) gav udtryk for det ærgerlige ved at vi skal vente til 2027, før vi kan få fjernvarme. SG var enig, men orienterede om, at der ikke var noget, vi kunne gøre ved det.

For valg af fjernvarme samt Model A2 stemte 17 – ingen imod – og forslaget blev derfor vedtaget.

4C Udskiftning af havelåger

Dette var beskrevet i indkaldelsen og Ann-Merete Sjøberg (AMS) uddybede med, at det vil være Tommy, der kommer til at stå for udskiftningen, og at han vil genanvende hængslerne – alt andet udskiftes. Det aftales, at de 7 berørte beboere skal stemme om farven på lågerne.

For forslaget stemte 16 – ingen imod – og forslaget blev derfor vedtaget.

4D Småændringer i vedtægterne

Disse ændringer var beskrevet i indkaldelsen, og ingen havde bemærkninger.

For forslaget stemte 16 – ingen imod – og forslaget blev derfor vedtaget.

4E Orienteringsskilte ved indgange.

Da bestyrelsen har haft meget travlt med besigtigelse/vurdering/salg af 5 lejligheder allerede i år, har andre ting måttet vente – heriblandt orienteringsskilte. Dette vil vi arbejde videre på – specielt i forbindelse med renoveringen af containerpladsen. Der blev gjort opmærkning om, at det var vigtigt at også postkasserne skal vises på skiltene, da de ofte er svære at finde for fremmede.

5 Behandling af forslag fra Haveudvalget.

Helen Kristiansen (HK) gjorde opmærksom på, at hun nu var den eneste tilbageværende i Haveudvalget p.g.a. fraflytninger, og at der ikke var nogle forslag.

6 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2023 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgift.

EL gennemgik budgettet. Se pkt. 3 vedr. boligafgift.

For budgettet stemte 16 – ingen imod – og budgettet blev derfor vedtaget.

7 Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Søren Gustavsen blev genvalgt som formand.

Ann-Merete Sjøberg blev genvalgt til bestyrelsen.

Helen Kristiansen blev genvalgt som suppleant. Der meldte sig ikke andre som suppleant.

8 Valg af revisor

Dansk Revision, Slagelse blev genvalgt.

9 Valg af medlemmer til Have-, og Festudvalg.

Følgende udgør Haveudvalget: Helen (2), Agnete (19) – og kort efter mødet – Kirsten (ny 22) og Grethe (23).

Følgende udgør Festudvalget: Lykke (9) og Helen (2).

11 Behandling af evt. indkomne forslag.

Der var ikke modtaget forslag.

12 EVENTUELT

12A SG takkede Hardy for hans store arbejde som kasserer.

12B Da der er mange, der fraflytter foreningen – og som har stået for flere af frivilligopgaverne – omdelte KM et skema over disse opgaver, som man kunne tilmelde sig. Ændringerne vil blive lagt på hjemmesiden. Hvis ingen melder sig til konkrete opgaver, vil disse blive overgivet til Haveudvalget til udførelse på fælles frivillige arbejdsdage.

12C Berit (3) gjorde opmærksom på, at man ikke kunne skrive sig på ventelisten, da den var "fyldt" ved 20 tilmeldinger. SG kontakter 2 ægtepar på listen, hvor begge har skrevet sig på. Hvis dette bliver rettet, vil SG orientere Berit med det samme, så hendes ven kan tilmelde sig listen.

- 12D** Bente (11) gjorde opmærksom på en cykel, hun mente fyldte for meget i skuret. Berit var ejeren, og vil se på problemet.
- 12E** SG havde et forslag med fra Susan: ønsket om mere biodiversitet på fællesarealet, evt. som "vild med vilje" på græsplænen. Der blev tilkendegivet ønske fra flere beboere, men da forslaget ikke var modtaget indenfor tidsfristen, blev der ikke stemt om det, men ideen videregivet til Haveudvalget.
- 12F** Ole (12) gjorde opmærksom på, at stregerne mellem parkeringspladserne er ved at være ret slidte. Bestyrelsen tog dette til efterretning, og måske kan der gøres noget ved det, når containerpladsen bliver renoveret.
- 12G** Anita (15) gjorde opmærksom på, at flere deltagere havde meget svært ved at høre, hvad der blev sagt. Ann-Merete (5) har efterfølgende meddelt, at Jørgen (5) næste gang vil forsøge at løse problemet med forstærkeranlæg og mikrofon.

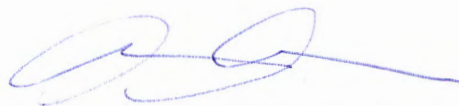
Sorø, den 30 Maj, 2023



Per R. Andersen
Dirigent



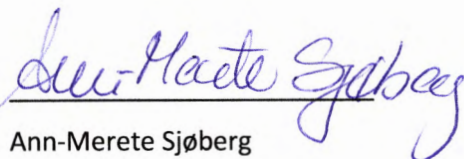
Kirsten Munk
Næstformand
Sekretær/referent



Søren Gustavsen
Formand



Erik Larsen
Kasserer



Ann-Merete Sjøberg
Bestyrelsesmedlem