

År 2010, mandag den 25. oktober, kl. 18.30, blev der i Nørrebrohallen, afholdt ordinær generalforsamling i

A/B Studsgården

Der var følgende dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen. Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 58,5 eller kr. 11.700,00 pr. kvm.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6.
 - a. Bemyndigelse til bestyrelsen til konvertering af eksisterende lån, såfremt dette måtte medføre en besparelse, også selvom denne kun opnås ved forlængelse af løbetiden.
 - b. Bestyrelsen bemyndiges til at indgå aftale om projektering af vedligeholdelse og forbedringsarbejder i forbindelse med betonreovering indenfor en ramme på maksimalt kr. 1.000.000,00.

7. Valg til bestyrelsen.

Bestyrelsesmedlemmer:

Allan Herringstad
Milly Gundersen

Nyvalg er for 2 år.

Derudover skal der vælges 2 suppleanter for 1 år. Begge de nuværende suppleanter

Lisa Lintrup
Lars Skibsted

8. Valg af administrator og revisor.
9. Eventuelt.

Til stede var følgende:

68 andelshavere, 4 fuldmagter samt Anette Dyhl og Pia Kanstrup fra DATEA.

Formanden Gorm Rosenbech indledte generalforsamlingen med at byde velkommen.

Ad. 1. Valg af dirigent og referent.

Til dirigent valgtes Anette Dyhl, DATEA. Som referent valgtes Pia Kanstrup, DATEA.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt rettidigt i henhold til vedtægterne.

Dirigenten gennemgik dagsordenen og kunne oplyse, at der desværre havde indsneget sig en fejl i det fremsendte budget. Der var desværre skrevet at boligafgiftsstigningen er 15 kr. pr. kvm. pr. måned. Det korrekte er en boligafgiftsstigningen på kr. 15,00 pr. kvm. pr. år.

Ad. 2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsen beretning var blevet husstandsomdelt.

Der var følgende spørgsmål til beretningen:

I den forløbne beregning omkring facaderenoveringen, hvor mange år drejer boligafgiftsforhøjelsen sig om?

Dirigenten oplyste, at der var lavet en foreløbig beregning. Der ligger et budget på ca. kr. 130.000.000 og der skulle optages et 30 årigt lån. Hvorvidt boligafgiften herefter falder, berør på en generalforsamlings beslutning.

Der blev spurgt til den nye løvsuger?

Formanden Gorm Rosenbech oplyste, at den nye maskine kunne det hele. Den kan bruges som sneslynge, til rydning af sne, feje og mange andre ting. Faktisk kan den bruges hele året.

Der blev spurgt til, hvorfor der ikke blev ryddet sne ved brandvejen?

Formanden oplyst, at hvis brandvejen skulle ryddes, var der det problem – hvor skal vi gøre af sneen.

Der blev spurgt til inddækning af facaden og hvilket formål det skulle have?

Dirigenten oplyst, at inddækningen skal forhindre at der kommer luft ind, da det nemlig er luften, som er ødelæggende.

Der blev tillige spurgt til rygning i vaskeriet, opgangene mv. og om det var muligt, at det kom med i foreningens husorden?

Formanden oplyste, at det ikke er forbudt at ryge i vaskeriet, hvorfor der også var hængt askebægre op. Men der henstilles til, at der ikke ryges i vaskeriet og i opgangene. Skal der ændres i husordenen, skal det op på en generalforsamling.

Der var spørgsmål omkring salg af andelslejlighederne:

Dirigenten oplyste, at de fleste lejligheder bliver solgt gennem en ejendomsmægler, og hvis man ikke kunne sælge sin lejlighed, var det kun muligt at fremleje den, i henhold til vedtægternes § 12.

Der blev spurgt til om det ikke var muligt, for den enkelte andelshaver at få rentefradrag for andelshaverne på foreningens realkreditlån?

Dirigenten oplyste, at dette ville krævet at vedtægterne ændres. Samtidig vil en sådan ændring skulle være enstemmig ligesom den ville medføre at risikoen for manglende betaling overføres fra banken til foreningen.

Der blev anmodet om, at bestyrelsen måske skulle bruge tid på, at se nærmere på renteudgifterne samt at lejelejlighederne skulle sættes til salg, uanset hvor stort nedslaget måtte være.

Dirigenten oplyste, at det tidligere blev besluttet, at der ikke skal gøres noget aktivt ved salg af lejelejlighederne, og at der ikke skal ske udlejning igen. For så vidt angår renten, er dette noget som bestyrelsen løbende holder øje med.

Der var ros til foreningens viceværter for rigtig godt arbejde.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad. 3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelse. Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 58,50 eller kr. 11.700,00 pr. kvm.

Dirigenten gennemgik regnskabet og oplyste, at det er lovpligtig at meddele i årsregnskabet hvis en forening har renteloft eller renteswap.

Dirigenten oplyste, at foreningens lån med renteloft var et rigtigt godt lån og renten er pt. 2,1%. Dirigenten gennemgik herefter årsregnskabet og kunne oplyse, at kommunen havde nedsat udgiften til renovationen, forsikringspræmien var faldet, og ville falde yderligere med ca. kr. 100.000 næste år. El- og vandforbruget var steget, hvilket blandt andet skyldes de grønne afgifter.

Dirigenten oplyste, at vedligeholdelsesbudgettet er sprunget, og at dette skyldes, at arbejdet med faldstammerne forløber hurtigt og smertefrit, hvorfor arbejdet var fortsat ind i næste års budget.

Der blev spurgt til, hvorfor varmeregnskabet ikke var blevet sendt ud?

Dirigenten oplyste, at årsopgørelserne for vand- og varmeregnskab altid sendes ud. De sidste par år, har det været i januar måned.

En andelshaver ønskede at få oplyst, misforholdet mellem udgifterne til vaskeriet og festlokalet, samt en specifikation af foreningens serviceabonnementer?

Dirigenten oplyste, at det flere gange har været oppe og vende, omkring en forhøjelse af priserne for en vask mv.

For så vidt angår festlokalet, var det tidligere et erhvervslejemål med en fast indtægt. Foreningen havde tidligere ydret ønske om, at en forening af Studsgårdens størrelse, burde have både vaskeri og et festlokale.

Lejeren blev opsagt til fordel for et festlokale på trods af, at foreningen var klar om, at dette ville indebære at den faste lejeindtægt ville bortfalde og at festlokalet kunne risikere at køre med underskud, dette dog på trods af, at festlokalet lejes ud, stort set samtlige weekender.

En opgørelse af foreningens serviceabonnementer, som er opgjort i årsregnskabet (kr. 590.989), fordeler sig således:

- Elevatorer og lifte i forbindelse med renoveringen – kr. 489.534.
- Varmecentralerne – kr. 101.454.

Herefter gik dirigenten over til værdiansættelsen af andelskronen og oplyste, hvordan andelskronen bliver beregnet. Dirigenten oplyste, at der går rygter om, at den kommende ejendoms-vurdering på andelsboligforeningen falder. Den nye vurdering bliver først officielt i foråret 2011.

En andelshaver mente, at andelskronen var for højt sat, og at markedsværdien for en andelsbolig, svarende til samme størrelse i Studsgården, ligger 15-20 % lavere.

Bestyrelsen ønskede alligevel at beholde den nuværende andelskrone på 58,50.

Da der ikke var yderligere kommentarer eller spørgsmål til regnskabet og værdiansættelsen af andelskronen, blev dette sendt til afstemning.

Årsregnskabet blev enstemmigt godkendt, og værdiansættelsen af andelskronen til 58,50 blev vedtaget.

Ad. 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning af eventuel ændring af boligafgiften.

Dirigenten gennemgik herefter drifts- og likviditetsbudgettet og kunne oplyse, at en boligafgiftsstigning på kr. 15,00 pr. m² pr. år, vil afbøde lidt på den stigning som vil komme, i forbindelse med renovering af foreningens facade.

Derudover kunne dirigenten oplyse, at fra januar 2011 vil gebyret til ejendomsadministrationen stige, da regeringen havde vedtaget, at dette nu skulle have pålagt moms.

Da der ingen kommentarer eller spørgsmål var til budgettet, blev budgettet enstemmigt godkendt, og boligafgiftsstigningen på kr. 15,00 pr. m² pr. år, med virkning fra 1/1-2011, blev vedtaget.

Ad. 5. Forslag.

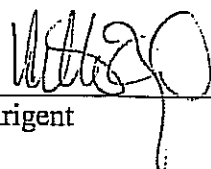
Der var ikke indkommet nogen forslag fra andelshaverne.

Ad. 6 a. Bemyndigelse til bestyrelsen til konvertering af eksisterende lån, såfremt dette

Ad. 9. Eventuelt.

Ingen ønskede ordet, hvorfor dirigenten takkede for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl. 20.00.

Lyngby, den 9/11 2010



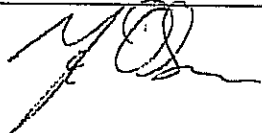
Dirigent

København Ø, den 5/11 2010

Jens Skjold

Arvid Mørkjend

Frank Svalelev



Bestyrelsen

GORM ROSENBECH