

## REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING

A/B CARIT ETLARS VEJ 14-16

ONSDAG DEN 28. NOVEMBER 2007, KL. 19.00

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab 2006/07 til godkendelse og fastsættelse af andelenes værdi. Revideret regnskab er vedlagt.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2007/08 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Budgetforslag er vedlagt.
5. Indkomne forslag.
6. Valg af formand til bestyrelsen. Rasmus V. Pedersen ønsker at trække sig. Bestyrelsesmedlem Oskar Mule er kandidat til formandsposten.
7. Valg til bestyrelsen. Louise Opitz og Oskar Mule er på valg. Herudover skal der vælges en suppleant.
8. Valg af administrator og revisor.
9. Eventuelt.

Repræsenteret på generalforsamlingen, heraf 3 ved fuldmagt:

Carit Etlars Vej 14, st.th	Jens Wiberg
Carit Etlars Vej 14, st.tv	Christina Hansen
Carit Etlars Vej 14, 1.th	Louise Opitz
Carit Etlars Vej 14, 1.tv	Oskar Wodschov Mule
Carit Etlars Vej 14, 2.tv	Isabella Ridley Pedersen
Carit Etlars Vej 14, 3.th	Katrine Kofoed/Morten
Carit Etlars Vej 14, 3.tv	Tove Kjær/Ole Jørgensen
Carit Etlars Vej 14, 4.th	L. Erenso
Carit Etlars Vej 14, 4.tv	Lene Romar
Carit Etlars Vej 16, 1.th	Claus Agger Kristensen
Carit Etlars Vej 16, 3.tv	Mikala Ridley
Carit Etlars Vej 16, 4.th	Pia Kristensen
Carit Etlars Vej 16, 4.tv	Katrine Precht/ Rasmus V.

Boligexperten Administration A/S var repræsenteret ved Jørgen Ledstrup.

Formanden Rasmus V. Pedersen bød forsamlingen velkommen, hvorefter man gik over til at behandle den udsendte dagsorden.

### **Ad pkt. 1: Valg af dirigent og referent.**

Formanden foreslog Jørgen Ledstrup fra Boligexperten, der blev enstemmigt valgt.

En beboer henstillede, at vedtægterne i fremtiden blev overholdt således, at generalforsamlingerne blev afholdt indenfor den i vedtægterne fastsatte tidsfrist. Bestyrelsen tog dette ad notam, men bemærkede, at der havde været travlt med byggeprojektets afslutning og, at der i øvrigt var tale om frivilligt arbejde.

En anden beboer gjorde opmærksom på, at hun havde indsendt et forslag om fastsættelse af andelskronen indenfor tidsfristen, men at dette ikke var blevet bekendtgjort i foreningen. Bestyrelsen svarede, at det havde de ikke gjort, da de fandt, at forslaget hørte under den del af dagsordenens pkt. 3, der vedrørte fastsættelse af andelskronen.

En skrivelse fra Flemming Dahl fra nr. 16, 1.tv. var omdelt med en række spørgsmål og forslag, som den pågældende ønskede behandlet på generalforsamlingen. Ikke alle spørgsmål kunne besvares samme dag, hvorfor bestyrelsen har valgt at besvare dem skriftligt i vedlagte svarskrivelse. Herudover gjorde bestyrelsen opmærksom på, at man ikke havde medtaget Flemming Dahls forslag til dagsordenens pkt. 5 "Legeredskaber og legeområde foreslås flyttet til midten af haven", idet man gjorde opmærksom på, at der havde været bred enighed blandt de 20 andelshavere om placeringen i henhold til de rundsendte spørgeskemaer, jf. i øvrigt den vedlagte skriftlige besvarelse. Derimod blev den pågældendes andet forslag behandlet, jf. pkt. 5.

### **Ad pkt. 2: Bestyrelsens beretning.**

Formanden Rasmus V. Pedersen aflagde beretning på bestyrelsens vegne. Beretningen vedlægges i sin helhed som bilag.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

### **Ad pkt. 3: Forelæggelse af årsregnskab 2006/07 til godkendelse og fastsættelse af andelenes værdi.**

Jørgen Ledstrup gennemgik regnskabets vigtigste poster.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

En beboer stillede spørgsmål til, hvad en udgift på kr. 10.000 til øvrige udgifter i regnskabets note 7, igangværende byggesag, dækkede. Da et svar umiddelbart ikke kunne aflæses af det af dirigenten medbragte materiale, blev det besluttet, at svaret skulle fremgå af nærværende referat. Udgiften dækker over kr. 3.750,- til entreprisforsikring og et gebyr til Boligexperten på kr. 6.250 for betaling af regninger og øvrigt bogholderi.

For så vidt angik fastsættelsen af andelskronen bemærkede bestyrelsen, at man på baggrund af opfordringer hertil på sidste års ordinære generalforsamling og på baggrund af det afsluttede altanprojekt, havde fået foretaget en valuarvurdering, som opgjorde ejendommens værdi til 50 mio. kr. i forhold til den offentlige vurderings 40 mio. kr. Der var på årsregnskabets sidste side lavet opgørelser af andelskronen baseret på de to vurderinger. Bestyrelsen anbefalede en henlæggelse på

10 % af den regulerede egenkapital til kommende projekter, renoveringsarbejder og konjunktursvingninger.

En beboer fandt, at det ikke var nødvendigt at opskrive andelskronen så meget, som det var foreslået i årsregnskabet. Mente, at det kunne blive vanskeligt at sælge lejlighederne til de priser, som denne opskrivning førte til. Hun stillede derfor forslag om at fastsætte andelskronen til kr. 38,15, hvilket var to og en halv gang den nuværende andelskrone.

Bestyrelsen og flere af de øvrige beboere var ikke enige heri.

Forslaget blev sat til afstemning. For forslaget stemte 1, medens resten stemte imod. Forslaget faldt hermed.

Herefter stemte man om den i regnskabet, på den offentlige vurdering baserede, andelskrone på kr. 48,76 og med en henlæggelse på 10 %, som anbefalet af bestyrelsen. For forslaget stemte 2, medens resten stemte imod. Forslaget var hermed faldet.

Til sidst stemte man om den i regnskabet, på valuarvurderingen baserede, andelskrone på kr. 64,63 og med en henlæggelse på 10 %, som anbefalet af bestyrelsen. For forslaget stemte 13, medens 1 stemte imod. Forslaget var hermed vedtaget. Med en henlæggelse på 10 % af den regulerede egenkapital betyder det således, at andelskronen fastsættes til kr. 58,17.

#### **Ad pkt. 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2007/08 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Budgetforslag er vedlagt.**

Dirigenten, Jørgen Ledstrup, gennemgik budgetforslaget. Der var et mindre likviditetsunderskud, men da foreningen var formuende ville man kunne absorbere dette.

#### **Ad pkt. 5. Indkomne forslag.**

Der var indkommet forslag fra Flemming Dahl, Carit Etlars Vej 16, 1.tv., der ikke selv kunne komme tilstede. Bestyrelsen fremlagde forslaget, der gik ud på, om det ville være en god ide at fordele foreningens gæld på 10 millioner kroner ud på alle 20 lejemaal, således at al gæld i foreningen indfries, og foreningen dermed bliver gældfri. Boligafgiften ville herefter udelukkende bestå af foreningens driftsudgifter. Den enkelte lejlighed kan vælge at låne de 500.000 kr. i friværdien for at dække denne udgift og dermed selv sidde med fradragene, og til gengæld en noget lavere boligafgift. Det er så op til den enkelte lejlighed at fordele lånet på kort eller lang afdragsperiode, samt forhandle renter mv.

Der blev fra flere sider udtrykt tvivl om denne konstruktion. Som forslaget var formuleret, blev det betragtet som et ideoplæg, og blev derfor ikke sat til afstemning. Bestyrelsen ville arbejde videre med sagen.

Boligexperten kan efterfølgende oplyse, at forslaget ikke kan anbefales. Hvis denne konstruktion blev forsøgt ville skattemyndighederne formodentlig betragte det som ren og skær skattetænkning. I denne forbindelse skal man tænke på, at andelshaveren ejer en andel i foreningens formue med ret til at bo i en lejlighed i foreningen. Der ville reelt være tale om, at man laver andelsboligforeningen om til en ejerforening, hvilket jo ikke er i overensstemmelse med vedtægterne.

### **Ad pkt. 6 Valg af formand til bestyrelsen.**

Rasmus V. Pedersen ønskede at trække sig, men ville gerne fortsætte som menigt medlem af bestyrelsen. Bestyrelsesmedlem Oskar Mule var kandidat til formandsposten og blev enstemmigt valgt. I henhold til vedtægterne betyder dette, at Oskar Mule sidder i den resterende periode af den tidligere formand. Oskar modtog stor applaus.

### **Ad pkt. 7. Valg til bestyrelsen.**

Louise Opitz blev enstemmigt genvalgt. Rasmus V. Pedersen stillede op til den ledige plads efter Oskar Mule og blev enstemmigt valg. Begge modtog stor applaus.

Bestyrelsen henledte opmærksomheden på, at Signe Perlman, der i foregående års referat af ordinær generalforsamling var angivet som værende valgt til bestyrelsen, rent faktisk var suppleant. Signe Perlman genopstillede til posten som suppleant og blev enstemmigt valgt med stor applaus. Ole B. Jørgensen stillede op som 2. suppleant og blev enstemmigt valgt med stor applaus.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Oskar Mule	(2008)
Rasmus V. Pedersen	(2009)
Christina Hansen	(2008)
Louise Opitz	(2009)

Suppleanter:

Signe Perlman	(2008)
Ole B. Jørgensen	(2008)

### **Ad pkt. 8. Valg af administrator og revisor.**

Boligexperten og Ole Hansen blev genvalgt som hhv. administrator og revisor.

### **Ad pkt. 9 Eventuelt.**

På forespørgsel om målere på nye radiatorer ville bestyrelsen foretage en optælling af det nødvendige antal og positioner og så foranledige opsætning via Boligexperten.

For så vidt angik fejl og mangler i forbindelse med byggeprojektet meddelte bestyrelsen, at man fulgte retningslinierne i ABF92. Fejl og mangler skulle meddeles skriftligt til bestyrelsespostkassen.

Bestyrelsen havde ikke endeligt afregnet med det rådgiverfirma, man havde entreret med.

En forekomst af svamp på loftet var blevet undersøgt, og der var ikke tale om råd.

For så vidt angik centralvarmeanlægget ville hele systemet blive gennemgået og bestyrelsen ville omdele et stykke papir, hvorpå medlemmerne kunne beskrive deres problemer med systemet.

En beboer nævnte at have modtaget 4 referater for bestyrelsesmøder og spurgte, om der ikke havde været afholdt flere? Bestyrelsen oplyste, at det havde der, men at man ikke sendte referat rundt, hvis der ikke var nævneværdigt nyt. Beboeren savnede information om ting iværksat af bestyrelsen, hvilke denne noterede sig.

En anden beboer henstillede, at det blev indskærpet at huske og låse loftsrummene.

Formanden gjorde opmærksom på, at der fortsat var problemer med sorteringen af affald, idet skrald gentagne gange ikke var medtaget grundet dårlig sortering. Dette ledte til ekstraordinære afhentninger af skraldet, hvilket naturligvis kostede ekstra penge. Han henstillede derfor til medlemmerne, at de sørgede for en reglementeret sortering.

Der blev spurgt til nye låg til affaldscontainerne. Dette var bestyrelsen ubekendt, men man ville se på sagen.

Bestyrelsen oplyste med henvisning til den dårlige belægning ved affaldspladsen, at en udskiftning af denne ville koste omkring 30.000 kr.

En anden beboer gjorde opmærksom på, at en kontakt i en af opgangene "hang", således at der kunne brænde lys i flere dage. Bestyrelsen ville se på problemet.

Nogle fandt adgangen til kælderen vanskelig og foreslog, at nederste trin blev nivelleret. Bestyrelsen ville se på, hvad der evt. kunne gøres.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at mange nøgler udleveret i forbindelse med byggeprojektet var uden mærkning, og medlemmerne var velkomne til at tage dem nærmere i øjesyn.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer, takkede dirigenten for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl. 20.35.

11.12.07/Referent Jørgen Ledstrup

Dirigent Jørgen Ledstrup:



---

For bestyrelsen:

OSKAR W. MUKK

---



---



---

---

## BOLIGEXPERTEN ADMINISTRATION A/S

A/B Carit Etlars Vej 14-16

Budget 2007/2008

Kontonr.	INDTÆGTER	
1010	Boligafgift	954.000
1090	Renteindtægter	35.000
	INDTÆGTER I ALT	989.000
	EJENDOMSUDGIFTER	
2010	Ejendomsskatter & renovation	100.000
2020	El & Vand	62.500
2030	Forsikringer	22.000
2120	Renholdelse m.m.	41.000
		225.500
	Reparation og vedligeholdelse:	
3010	Blikkenslager	5.500
3020	Elektriker	5.500
3040	Murer	5.500
3060	Tømmer/snedker	5.500
3100	Gård & have	11.000
		33.000
	ADMINISTRATIONSUDGIFTER	
4010	Administrationshonorar	33.500
4030	Møder, generalforsamling	3.000
4040	Foreningsudgifter, porto & kopier	5.000
4080	Varmeregnskab	8.500
4100	Diverse	2.500
4110	Revision, regnskab	12.000
		64.500
4510	Prioritetsydelse	705.000
	UDGIFTER I ALT	1.028.000
	Resultat før henlæggelser	-39.000
		0
	Henlæggelse til vedligeholdelse	0
	Årets resultat	-39.000

Med venlig hilsen  
Bestyrelsen