

A/B Carit Etlars Vej 14-16

Referat af ordinær generalforsamling

Torsdag den 13. oktober 2011, kl. 18.00

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab 2010/11 til godkendelse og fastsættelse af andelenes værdi.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2011/12 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Indkomne forslag.
6. Valg til bestyrelsen.
7. Valg af administrator og revisor.
8. Eventuelt.

Repræsenteret på generalforsamlingen var 16 andelshavere ud af 20, heraf 4 ved gyldig fuldmagt. I løbet af afholdelsen af generalforsamlingen kom yderligere 4 medlemmer.

Boligexperten Administration A/S var repræsenteret ved Aase Sirich.

Formand Flemming Dahl bød forsamlingen velkommen, hvorefter man gik over til at behandle den udsendte dagsorden.

1. Valg af dirigent og referent.

Aase Sirich fra Boligexperten blev foreslået og valgt. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet af indkaldelse af 22. september 2011, dagsorden godkendes ifølge foreningens vedtægter og generalforsamlingen er beslutningsdygtig på samtlige punkter.

2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsen er nødt til fortsat at fokusere på økonomien. Det har været og vil stadig være et mål i sig selv at få overskud til at kunne lægge til side til forbedringer eller uforudsete udgifter. Så vi skal alle være med til at minimere driftsomkostningerne.

Desværre har det været et lidt sort år for vores økonomi. Der har i årets løb været ekstraordinært store udgifter til snerydning, og desværre opdagedes det i maj, at vores varmtvandsbeholder var utæt og skulle skiftes. Det var en udskrivning, der ikke var ventet. Ikke nok med det, så var cirkulationspumpen til det varme forbrugsvand også gået i stykker. Forhåbentlig har vi så nu et anlæg, der holder en del år fremover, idet vi har sørget for at der løbende er vedligehold på. I forbindelse med denne, har bestyrelsen forpligtet sig til at anbefale Vangstrup til obligatorisk EI- og VVS tjek. I januar blev samtlige defekte eller manglende målere udskiftet, og dette påførte os ligeledes en større udgift. Vi skal lige minde om, at alle målere skal være tilgængelige og mulige at skifte, og fri tilgang til målerne er den enkelte andelshavers ansvar.

Vand er fortsat en udgift, der blot vil stige og stige, hvorfor det er nødvendigt, at alle sparer på vandet både privat og i haven.

Der vil også komme en ekstraordinær post på næste regnskab, idet man i august konstaterede gasudslip, og kommunen har måttet lave en stor sag ud af at få det repareret.

Omlægningen af lånet til 4% i stedet for 5% blev vedtaget på sidste generalforsamling, og vi vidste godt, at der var risiko for at det kunne medføre et kurstab, som ville gå ud over vores egenkapital. Realkredit Danmark var meget lang tid om behandlingen og forøgede dermed kurstabet. Hvad vi ikke umiddelbart vidste var, at kurstabet skal fremgå af driftsregnskabet. Derfor kan det se forholdsvis voldsomt negativt ud. Det skal dog ses ud fra den betragtning, at det er et engangstab på et lånebeløb på næsten 10 millioner kroner, og både i år og specielt i årene fremover vil der være besparelser, der langt overgår kurstabet. Derfor har det stadig væk være den bedste løsning at omlægge lånet.

Fordelen ved omprioritering af foreningens lån er den lavere rente, der betyder en årlig besparelse på ca. 25-28t, der samlet over restløbetiden vil betyde en besparelse mindst 625t. Trods den lavere ydelse er andelen af afdraget større ved det nye lån end ved det gamle lån - ca. 25t årligt, som igen har en større positiv indflydelse på andelskroneberegningen. Trods at der i dette regnskab er et kurstab på 276.146, som har en negativ indflydelse på andelskronen, opvejes det fuldt ud og mere til med kursreguleringen på 450.749 kr.

Budgettet for næste regnskabsår viser da også, at vi kan nøjes med en ret normal stigning i boligafgiften på 5,5%, som også tager hensyn til den allerede kendte udgift vedr. utæthed på gastilførslen. Ved årets udgang får vi betalt vores gæld til Copydan færdig, og med mindre, der kommer stigninger igen fra You See, vil vi kunne beslutte at sætte afgiften på TV ned. Internettet, som jo ikke kan gøres hurtigere med vores nuværende løsning, viser til gengæld overskud, hvorfor det i år sættes til blot 45 kr.

Det skal lige nævnes, at vi sidste år var tæt på at beslutte at betale forud for ydelserne hos Boligexperten for at undgå moms i en årrække, men et lovforslag forhindrede os i at gøre det.

Vores valuarvurdering er steget en smule, og alt i alt medfører det, at vores andelskrone stiger i forhold til sidste år, og dette på trods af diverse kriser i samfundet. Bestyrelsen foreslår at begrænse denne forholdsvis lille stigning til 25% af det maksimalt mulige for at have en buffer til næste års beregning.

Vi genindførte med succes opstart af varmesæsonen ved at alle tænder og lufter ud på samme tid. Det vil vi fortsætte med.

Bestyrelsen påtog sig den opgave at undersøge alternativer for TV og internet, men det viste sig at være et omfattende stykke arbejde. Esben foreslog at tage den opgave, og han har undersøgt noget af markedet. Det viser sig, at det er en total jungle at finde rundt i. For at opsummere lidt, er vores nuværende løsning faktisk billig i forhold til, hvad vi får. Den tager dog ikke hensyn til individuelle behov, og hvis dette skal tages i betragtning vil vi skulle lave vores installation om, og der vil under alle omstændigheder være en installationsomkostning forbundet hermed. Både You See og Boxer tv vil kunne tilbyde løsninger til os, der opfylder individuelle behov, men vi har ikke endnu regnet på, om det vil kunne betale sig. Alle løsninger skal ses i forholdet, hvad det koster at få. Der er en del andre ting at tage med i betragtning. Det forlyder, at udviklingen går meget hurtigt på området i øjeblikket, og vi er ikke interesserede i at investere penge i ældre løsninger, der ikke er fremtidssikrede. Derudover kan vi fortælle, at internetløsning slet ikke er med i ovenstående overvejelser, idet en hurtigere internet løsning vil indebære, at der føres fiber til huset, og det har vi pt. ikke i nærheden af os. Hvis vi var interesserede i det, ville det være naturligt at inddrage vores nabohuse med henblik på at opnå en billigere løsning. Der tales også meget om trådløse løsninger lige om hjørnet, så alt i alt er det et område, der er svært at tage beslutninger om, når foreningen nu ikke svømmer i store overskud. Vi lover dog, at emnet ikke er glemt, og vi vil holde specifikke møder, hvor emnet og mulighederne vil blive diskuteret.....

I foråret kom der en stormskade på vores tag, men forsikringen dækkede og skaden blev udbedret.

Nr. 16, st. th. blev efter lang tovtrækning solgt og familien Kastrup flyttede ind. Lena Erensø er ligeledes flyttet og Sidse og Michael er flyttet ind. Velkommen til de nye beboere.

Vi har fået en større container til plastik og en ny container til lettere haveaffald.

Fra 1. november 2010 har kommunen ændret på reglerne for afhentning af storskrald og haveaffald. Det betyder, at storskraldet nu skal sorteres i 5 typer: stort brændbart, stort jern og metal, elektronik, pvc og imprægneret træ.

Hvis disse 5 typer storskrald blandes sammen bliver det ikke fjernet!

Sorteret storskrald kan gratis blive afhentet 12 gange om året, men vi foreslår, at det bliver i forbindelse med havedagene og evt. hvis behovet i løbet af året er ekstra stort.

Man kan fortsat bestille en container til stort brændbart eller metal men det koster så **2.667,50 kr.**

Haveaffald afhentes gratis hvis det er bundtet i max. 1 m. længde eller pakket i havesække af papir. Også her kan vi bestille en container, men det koster **1.917,50 kr.**

Før afhentning skal alt stilles ud på fortovet.

Bestyrelsen har besluttet, at undlade bestillinger af containere for at holde vores driftsudgifter nede.

I mellem afhentningerne er det vigtigt, at I selv opbevarer div. effekter i jeres egne kælder-/loftrum.

Vi undgik heldigvis skader i forbindelse med de skybrud, der har været hen over sommeren. Der har været lidt fugtigt, og den mængde vand, der havde hobet sig op, forsvandt rimelig hurtigt.

Vores blikkenslagere mente, at de kunne lugte rotter i kælderen i nr. 16, men kommunens inspektion mente ikke, at det var tilfældet. Hvis I på nogen måde ser, eller har mistanke om rotter, bedes i underrette bestyrelsen med det samme.

Bestyrelsen har løbende opdateret vores hjemmeside med nyttige oplysninger. Det kan virkelig betale sig at læse den. Er der forslag til opdateringer, så skriv blot til os.

Efterårets havedag var overskuelig, og gik fint. Vores arbejdsweekend i foråret blev igen en succes. Næsten alle bidrog til den, og der var forholdsvis stor deltagelse. Tak til dem, der deltog. I år er det første gang, vi har gjort brug af den nye vedtægt i §10.

Så var der vores årlige havefest, som også blev en success både hvad angår vejr og indhold.

Vi i bestyrelsen synes, det har været et godt bestyrelsesår. Der er rigtig god stemning både i bestyrelsen og i foreningen som helhed og folk kommer godt over ens.

På trods af, at der ikke har været nogen byggesager, har der været en del arbejde for bestyrelsen. Det er frivilligt arbejde, men indebærer alligevel at man bliver del af de opgaver, der er kendte eller opstår, men det er hyggeligt og godt samarbejde.

Bestyrelsens beretning var vedlagt indkaldelsen.

Der var ingen spørgsmål eller kommentar til beretningen, som derefter blev taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab 2010/11 til godkendelse og fastsættelse af andelenes værdi.

Aase Sirich gennemgik regnskabet, som er opstillet efter ny vejledning, dette skyldes ønsket om at samtlige regnskaber på andelsboligforeninger skulle direkte kunne sammenlignes.

Under gennemgang af regnskab kom endnu et medlem

Spørgsmål og kommentar til regnskabet:

- Forslaget om stigning i andelskronen til 50% imod bestyrelsens anbefaling på 25% var der ikke stemning for.

- Under behandlingen af budgettet kom der spørgsmål til henlæggelsen i regnskabet på ca. 3,5 mio. Denne post er opbygget i tidligere år, men er ikke penge foreningen har i kassen og direkte kan bruge, da kassekrediten pr. 30. juni er på -92.928 på grund af, at foreningen har forbrugt flere penge i årenes løb end der er kommet ind i boligafgift mm. Alene i regnskabsåret 2010/11 har foreningen forbrugt 397.730 mere end der er kommet ind i 'kasse'. Hensættelserne anvendes til større vedligeholdelsesarbejder, som således går uden om driften og dermed ikke påvirker andelskronen i form af resultat via over-/underskud. Da foreningen ikke 'ligger inde med pengene', skal foreningen derimod finde midlerne til betalingen af projekterne enten via øgede boligafgift eller lån.

Herefter blev regnskabet godkendt med den af bestyrelsen anbefalede andelskrone på 51,59 hvor 1 stemte i mod og 16 stemte for.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2011/12 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Dirigenten gennemgik budgetforslagene, hvor det ene var med en stigning på 7% gældende med tilbagevirkende fra 1. oktober 2011 og det andet budget med en engangsopkrævning på 2.862,- eller 2.808,- pr. 1. november afhængig af størrelse på lejlighederne og for dem begge et fald i internettet til 45,- pr. måned.

Efter modtagelse af priserne fra YouSee kan priserne herfor nedsættes 333,50 pr. måned fra 1. januar 2012, hvorefter tidligere gæld er udlignet.

Spørgsmål og kommentar til budgetterne:

- Der var ønske om en post i budgettet til uforudsete i fremtidige budgetter.

Efter kort drøftelse blev budgettet med en stigning på 7 % gældende fra 1. oktober 2011 inkl. fald i internettet til 45,- og fald i antennebidraget pr. 1. januar 2012 til 333,50 vedtaget med 12 stemmer for, 3 undlod at stemme og 2 var imod.

5. Indkomne forslag:

a) Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens bemyndigelse til, i samråd med administrator, at kunne foretage omprioriteringer, indfrielse, løbetidsændringer, ændringer i renteperioder m.m., af andelsboligforeningens prioritetslån og banklån - med eller uden pant i ejendommen.

Spørgsmål og kommentar til bestyrelsens bemyndigelse:

- Bemyndigelsen er gældende fra ordinær generalforsamling til næste ordinære generalforsamling.
- Administrationen vil ikke anbefale lån, som de ikke kan stå inde for.

Forslaget blev herefter vedtaget med 1 stemme imod og 16 stemte for.

b) Ændring af husorden.

Affald

Nuværende ordlyd:

Husholdningsaffald (i forsvarligt lukkede poser) skal anbringes i container, som af hensyn til rottebekæmpelse ikke må overfyldes.

Aviser, ugeblade, pap, karton, batterier og plastik skal nedlægges i de dertil opstillede containere.

Papkasser skal skilles ad eller foldes, før de lægges i containeren.

Glas og flasker skal nedlægges i flaskecontainere i området.

Intet affald må henlægges på eller ved siden af containerne.
Storskrald afhentes efter aftale. Ved behov rettes henvendelse til bestyrelsen. Der må ikke henstilles storskrald på fællesarealer uden forudgående aftale om afhentning, og må herefter først stilles ned et par dage før afhentning. Der henvises i øvrigt til foreningens hjemmeside www.cev1416.dk.

Ny ordlyd:

Husholdningsaffald (i forsvarligt lukkede poser) skal anbringes i container, som af hensyn til rottebekæmpelse. **Der må ikke fyldes mere i den enkelte container end at låget kan lukkes normalt. Er dette ikke tilfældet, må man vente med at smide ud eller selv sørge for at skaffe sig af med affaldet på anden vis.**

Aviser, ugeblade, pap, karton, batterier og plastik skal nedlægges i de dertil opstillede containere. Papkasser skal skilles ad eller foldes, før de lægges i containeren.

Glas og flasker skal nedlægges i flaskecontainere i området.

Intet affald må henlægges på eller ved siden af containerne.

Storskrald afhentes efter aftale. Ved behov rettes henvendelse til bestyrelsen. Der må ikke henstilles storskrald på fællesarealer uden forudgående aftale om afhentning, og må herefter først stilles ned et par dage før afhentning. Der henvises i øvrigt til foreningens hjemmeside www.cev1416.dk.

Gård- og haveanlæg

Nuværende ordlyd:

Færdsel i og benyttelse af gård- og haveanlæg skal ske under hensyntagen til øvrige beboere og beplantningen, og skal efterlades ryddeligt efter brug.

Private møbler eller andre private effekter må ikke opstilles permanent, men skal fjernes efter endt brug, så de ikke afskærer de øvrige beboere fra at benytte arealerne.

Ny ordlyd:

Færdsel i og benyttelse af gård- og haveanlæg skal ske under hensyntagen til øvrige beboere og beplantningen, og skal efterlades ryddeligt efter brug.

Private møbler eller andre private effekter må ikke **uden bestyrelsens godkendelse** opstilles permanent.

Cykler og lign.

Nuværende ordlyd:

Disse må ikke henstilles i gård- og haveanlæg eller ved husfacaden, men skal stilles enten i cykelkælder eller i/ved cykelstativerne.

Ny ordlyd:

Disse må ikke henstilles i gård- og haveanlæg, **det skal altid tilstræbes at stille disse enten i eller ved cykelstativerne eller i cykelkælder og må ikke stilles, så de optager uhensigtsmæssigt meget plads eller er til gene for andre.**

Administrator gennemgik kort de forskellige ændringer i husorden og under gennemgangen kom yderligere 2 medlemmer samt en fuldmagt, hvorved samtlige medlemmer var repræsenteret.

Spørgsmål og kommentar til ændring af husorden:

- Bestyrelsen vil ved anmeldelse af mangel på plads i containerne bestille flere/større.

Husk: at der ikke må smides mælkekartoner & pizzabakker i papcontaineren, en enkelt mælkekarton/ pizzabakke gør hele beholderens indhold ubrugeligt - og dermed andres sortering til spildt arbejde.

Generalforsamlingen ønskede afstemning om ændringerne under et, hvorefter ændringerne i husorden blev enstemmigt vedtaget

c) Ændring af vedtægternes § 10, § 11, § 16, § 25, § 27 og § 30.**§ 10 Vedligeholdelse**Nuværende ordlyd:

10.1 Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren, dog bortset fra vinduer, døre til hoved og køkkentrappe samt fælles forsyningsledninger. Fælles forsyningsledninger omfatter: Eltilførsel til og med HFI-relæ, centralvarmesystem inkl. radiator og ventiler, faldstammesystem, vandinstallationer indtil pakninger.

10.1 Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren, dog bortset fra **fælles forsyningsledninger. Fælles forsyningsledninger omfatter: Eltilførsel til HFI relæ, lodret centralvarmetilførsel, lodrette vandforsyninger samt faldstammesystem. Bestyrelsen er berettiget til at pålægge andelshaver reparation eller udbedring af skader eller utætheder.**

Tilføjelse:

10.4 Påfører en andelshaver skade eller ødelæggelse på bygningen eller på fælles inventar eller ejendom, påhviler det denne at få det udbedret, evt. via dennes ansvarsforsikring.

10.5 Alle vand- og varmemålere skal være tilgængelige og mulige at skifte, og fri tilgang til målerne er den enkelte andelshavers ansvar. Er ny måler påkrævet som følge af, at andelshaver har sat ny radiator op eller tilføjet yderligere én eller flere radiators eller ødelagt en monteret måler, vil det pålægges andelshaver, at få monteret/udskiftet måler for dennes regning.

§ 11 forandringerTilføjelse:

11.4 Al forandring af facaden, der omfatter vinduer og døre skal, efter godkendelse af bestyrelsen samt kommunen, hvis dette er påkrævet, udføres i eksisterende stil og med materialer af samme fabrikat, design og kvalitet som i resten af foreningen. I tilfælde af, at samme fabrikat ikke længere er tilgængeligt, skal materialets kvalitet og design matche det allerede eksisterende. Fællesarealer inkl. døre og vinduer skal udvendigt holdes i eksisterende farve og udseende med mindre andet er blevet besluttet eller givet specifik tilladelse til af bestyrelsen.

§ 16 OverdragelseNuværende ordlyd:

Stk. 1. Prisen for andelen, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, skal godkendes af bestyrelsen. Prisen opgøres efter nedenstående retningslinier.

1. Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris med eventuel prisudvikling, der er fastsat på den seneste generalforsamling for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.
2. Fastsættelsen af prisen for forbedringer og inventar sket på grundlag af den opgørelse udarbejdet efter syn og skøn foretaget af en uvildig sagkyndig skønsmand udpeget af administrator eller Andelsboligforeningens Fællesrepræsentation. Skønsmanden skal ved besigtigelse af lejligheden

indkalde både den fraflyttende andelshaver, den indflyttende andelshaver, hvis denne kendes på dette tidspunkt, og en repræsentant for bestyrelsen, og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes sammen med udarbejdelse af et el- og vvs-tjek udarbejdet af autoriserede håndværkere. Skønsmandes vurdering og el- og vvs-tjek er bindende for alle parter. Omkostningerne for vurderingsrapport, el- og vvs-tjek betales af den fraflyttede andelshaver.

3. Såfremt lejlighedens vedligeholdelsestilstand er usædvanligt mangelfuld, kan der foretages prisnedslag herfor efter § 16, stk. 2.

Stk. 2. Fastsættelsen af prisen for forbedringer og inventar sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet efter syn og skøn foretaget af en uvildig sagkyndig skønsmand udpeget af administrator eller Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Skønsmanden skal ved besigtigelse af lejligheden indkalde både den fraflyttende andelshaver, den indflyttende andelshaver, hvis denne kendes på dette tidspunkt, og en repræsentant for bestyrelsen, og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for alle parter. Omkostningerne ved skønnet fordeles ligeligt mellem den fraflyttende andelshaver og den indflyttende andelshaver.

Ændring:

§ 16 stk. 2 udgår i sin helhed.

Stk. 1 bibeholdes, men 16.1.1, 16.1.2 og 16.1.3 ændres til 16.1.a, 16.1.b og 16.1.d.

16.1.c og 16.1.e tilføjes.

Ny ordlyd:

Stk. 1. Prisen for andelen, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, skal godkendes af bestyrelsen. Prisen opgøres efter nedenstående retningslinier.

- a. Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris med eventuel prisudvikling, der er fastsat på den seneste generalforsamling for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.
- b. Fastsættelsen af prisen for forbedringer og inventar sker på grundlag af den opgørelse udarbejdet efter syn og skøn foretaget af en uvildig sagkyndig skønsmand udpeget af administrator eller Andelsboligforeningens Fællesrepræsentation. Skønsmanden skal ved besigtigelse af lejligheden indkalde både den fraflyttende andelshaver, den indflyttende andelshaver, hvis denne kendes på dette tidspunkt, og en repræsentant for bestyrelsen, og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes sammen med udarbejdelse af et el- og vvs-tjek udarbejdet af autoriserede håndværkere. Skønsmandes vurdering og el- og vvs-tjek er bindende for alle parter. Omkostningerne for vurderingsrapport, el- og vvs-tjek betales af den fraflyttede andelshaver.

- c. **Bortset fra inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, skal køber frit kunne nægte at overtage inventar.**
- d. Såfremt lejlighedens vedligeholdelsestilstand er usædvanligt mangelfuld, kan der foretages prisnedslag herfor efter § 16.1.b.
- e. **Evt. fejl og ulovligheder iht. § 16 stk. 1 b skal udbedres inden salget eller aftales udbedret umiddelbart efter af køber. Der skal altid fremlægges dokumentation for udbedringen til hhv. administrator og bestyrelsen, og der skal være mulighed for inspektion. Hvis fejl og mangler ignoreres og dermed ikke udbedres, kan bestyrelsen vælge at få det udbedret for købers regning. Det er således købers ansvar at gøre indsigelser inden 14 dage efter overtagelse.**

Nuværende ordlyd:

17.6. Snarest muligt efter køberens overtagelse af lejligheden skal denne med bestyrelsen gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med lejligheden. Erhververen kan kun komme med indsigelser i op til 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når der ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

Ny ordlyd:

17.6. Snarest muligt efter køberens overtagelse af lejligheden skal denne med bestyrelsen gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, **evt. lofts- eller kælderrum**, der er overtaget i forbindelse med lejligheden. Erhververen kan kun komme med indsigelser i op til 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når der ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

§ 17 stk. 8 tilføjes: **Såfremt sælger uden forudgående aftale med bestyrelsen fraflytter uden at tømme tildelte lofts- og/eller kælderrum, eller efterlader storskrald, som denne ikke selv sørger for at få fjernet, kan bestyrelsen bestille tømning/fjernelse for sælgers regning, og beløbet fratrækkes ved beregningen. Indsigelsen skal ske inden 14 dage efter overtagelsesdato.**

§ 25 Generalforsamling

Nuværende ordlyd:

25. 2 Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Ny ordlyd:

25. 2 Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden **og administrator** i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, **såfremt** det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag

eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Nuværende ordlyd:

27. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren skriver referat. Dette underskrives af dirigenten og bestyrelsen. Referatet skal udsendes eller omdeles til andelshaverne senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Ny ordlyd:

27. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent **og referent. Referatet skal** underskrives af **denne** samt bestyrelsen. Referatet skal udsendes eller omdeles til andelshaverne senest **2** måneder efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 30 Bestyrelsen

Nuværende ordlyd:

30.2. Der skrives referat af forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Referatet indføres i en protokol, der underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet. Protokollen skal på begæring forevises foreningens medlemmer.

Ny ordlyd:

30.2. Der skrives referat af forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Referatet **gøres tilgængeligt for medlemmerne via en eller flere kommunikationskanaler, som kan være opslag, distribution, email eller hjemmeside.**

Administrator gennemgik kort vedtægtsændringerne.

Spørgsmål og kommentar til vedtægtsændringerne:

- Ændringen i § 10.1 skyldes især bestyrelsens ønske om at foreningen ikke skal pålægges udskiftning af ventiler, der ikke bliver vedligeholdt, radiatormålere ved opsætning af nye radiatorer og lign.
- Ny § 16.1.c betyder stadig af vurderingsmand skal lave vurderingsrapport i forbindelse med salg og vurderingsmanden fastsætter værdien af tilpasset inventar.
- Ny § 16.1.e er en tydeliggørelse af gældende procedure.
- Ny § 17.8 skyldes bestyrelsen erfaring i forbindelse med en fraflytning.
- § 30.2 bør 'opslag fjernes - der kommer mange mennesker i vores opgange, og fx vores økonomi vedkommer ikke dem.
- Der var en del drøftelse omkring § 10.1 om hvor grænser for udvendig og indvendig vedligeholdelse ligger, som bestyrelsen ville undersøge nærmere og vende tilbage om, samt for alles sikkerhed skyld indførtes 'vinduer, døre til hoved og køkkentrappe samt blev' i ny § 10.1.

Generalforsamlingen ønskede afstemningen af ændringerne i vedtægterne ske samlet.

Vedtægtsændringerne med tilføjelsen i § 10 'vinduer, døre til hoved og køkkentrappe samt blev' samt sletning af 'opslag' i § 30.2 blev vedtægtsændringerne herefter enstemmigt godkendt.

d) Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens tilkendegivelse og vedtægternes § 35

Da bestyrelsen er i tvivl om generalforsamlingen holdning til om det skal være den eller bestyrelsen, som vælger foreningens revisor ønsker bestyrelsen generalforsamlings tilkendegivelse hertil.

Efter en kort drøftelse blev der udmeldt at forsamlingens mente, at det kunne bestyrelsen godt forestå.

e) Forslag om hundehold fra Martin

Jeg foreslår ændring af foreningens husorden § 13 vedr. husdyr – at det fremover kan være tilladt at holde hund i ejendommen, hvis denne ikke er til gene for andre.

Forslaget gælder små/mellemstore hunde op til 15 kilo (fuldvoksen).

Disse skal ikke være til gene for andre, og hvis der opstår klager skal bestyrelsen tage disse op til overvejning, og efter gentagne klager, forbyde tilladelsen af hund i den pågældende lejlighed.

Hunden må ikke være i haven i tidsrummet 09.00 til 19.00, således at man kan være i haven om dagen uden der opholder sig hunde – (dette tidsrum kan ændres ved afstemning)

Besørger hunden i haven, skal dette samles op af ejeren.

Hvis dette forslag ikke går igennem, vil jeg bede om endnu en afstemning, hvor hunden helt er forbudt i haven.

Martin motiverede forslaget med familiens ønske om hundehold:

- Der ikke havde været problemer i foreninger, han tidligere har beboet.
- Ved evt. problemer må nyt hjem til hunden findes.
- Skulle måske have foreslået, at hundehold kun skulle tillades i st. lejlighederne.
- Han har ikke ønske om kamphunde i foreningen

Spørgsmål om kommentar til forslag om hundehold:

- Har katte i foreningen, så skulle der også være plads til hunde.
- Ønsker ikke gøende hunde der er alene hjemme.
- Hvor gode hunde end er, kan de finde på at snappe efter børn
- Spørgsmålet er om vi skal have hunde i huset

Herefter blev forslaget nedstemt med 6 stemte for, 1 undlod at stemme og 13 stemte imod.

Forsamlingen blev herefter spurgt om ændring i afstemning ved helt hundeforbud i haven – her viste ingen ændringer, hvorfor forslaget blev nedstemt.

6. Valg til bestyrelsen.

Formand Flemming Dahl modtog genvalg til 2013.

Bestyrelsesmedlem Kathrine Precht var på valg og blev genvalgt, Sille Wiborg fratrådte og Bjørn Bøjden Erichsen opstillede og blev valgt til 2013.

Bestyrelsesmedlemmerne Ella Vigh og Sebastian B. Møller er på valg i 2012.

Suppleanterne Oskar Mule blev genvalgt og Michael Assam blev genvalgt til 2012.

Bestyrelsen består herefter af:

- | | |
|---|----------------|
| • Formand Flemming Dahl, 16, 1. tv. | på valg i 2013 |
| • Bestyrelsesmedlem Ella Vigh, 16, 2. th. | på valg i 2012 |
| • Bestyrelsesmedlem Sebastian B. Møller, 14, 2. tv. | på valg i 2012 |
| • Bestyrelsesmedlem Kathrine Precht, 16, 4. tv. | på valg i 2013 |
| • Bestyrelsesmedlem Bjørn Bøjden Erichsen | på valg i 2013 |
| • 1. suppleant Oskar Mule, 14, 1. tv. | på valg i 2012 |
| • 2. suppleant Michael Assam | på valg i 2012 |

7. Valg af administrator og revisor.

Boligexperten administration A/S blev enstemmigt genvalgt.

Datarevision v/Per Larsen blev enstemmigt genvalgt.

8. Eventuelt.

Nogle medlemmer har problemer med dørhåndtag til hoveddørene, hvor de løbende reparationer ikke mere kan holde – bestyrelsen vil undersøge muligheder for evt. genanskaffelse af dørhåndtag.

Antennesignalet er hos en del medlemmer for svagt, da de har flere stik i husstanden – bestyrelsen vil kontakte YouSee og undersøge mulighederne for kraftigere signal.

Der var ønske om beskæring af Lejerbo's træer til tagryg, hvortil der kunne oplyses fra Rikke: Hvis spørgsmålet om stryning af Lejerbos træer kommer op, så har jeg endnu ikke fået fat i deres vicevært, men prøver igen når jeg kommer hjem.

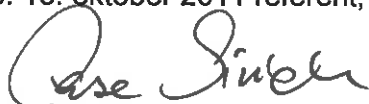
- Har dog overvejet, om det vil have mere vægt, hvis vi sender et brev sammen med naboforeningen (nr12) med en samlet anmodning om at de beskærer deres træer?

Der er utrolig meget støj fra Lejerbo's boldbanen, hvor brugerne af banen er meget råbende i særdeles grimt sprog. Tidligere har bestyrelsen haft kontakt med Lejerbo's bestyrelse med blandet succes, med god kontakt der blev vendt 180 grader. Bestyrelsen vil i samarbejde med administrator kontakte Lejerbo og igen forsøge et bedre naboskab.

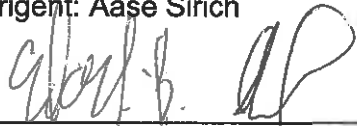
På kommende arbejdsdag skal der opsættes et hegn, hvortil 'arbejdsfolk' gerne må opstille, ved selv at udføre arbejdet skulle det koste 8.000, heraf foreningens andel på 3.500 imod en omkost på minimum 20.000. Opslag om arbejdsdag kommer snarest.

Da der ikke var emner til punktet eventuelt, takkede dirigenten for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl. 20.35.

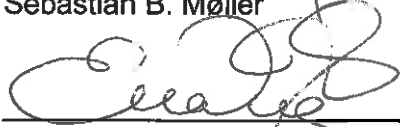
Dato: 15. oktober 2011 referent, Aase Sirich



Dirigent: Aase Sirich



Sebastian B. Møller



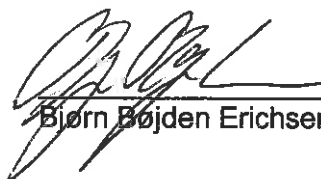
Ella Vigh



Flemming Dahl



Kathrine Precht



Bjørn Bøjden Erichsen