

A/B Carit Etlars Vej 14-16

Referat af ordinær generalforsamling

Mandag den 22. oktober 2012, kl. 17.30

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab 2011/12 til godkendelse og fastsættelse af andelenes værdi.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2012/13 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 14 (senere 15) andelshavere ud af 20, heraf 6 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 5. oktober 2012, dagsorden godkendes ifølge foreningens vedtægter og generalforsamlingen er beslutningsdygtig på samtlige punkter.

2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsen har i årets løb fortsat fokuseret på økonomien. Det har været og vil stadig være et mål i sig selv at få overskud til forbedringer og vedligeholdelse eller uforudsete udgifter. Vi skal forsøge at minimere vores driftsomkostninger fremadrettet. Eksempelvis er vand en meget dyr udgift, der blot vil stige, hvorfor det er nødvendigt, at alle er opmærksomme på det ved brug af vand både privat og i haven.

Vores bestræbelser har i år båret frugt ved dét, at vi har overskud i regnskabet. Der er dog allerede vedligeholdelsesudgifter, der æder af dette overskud, og der foreligger planer, der trækker på økonomien, bl.a. skal vi forny hegnet mod Lejerbo. Men det betyder også, at der ikke budgeteres med nogen stigning i lejen i år.

Der var også i dette regnskab en ekstraordinær post, idet man i august konstaterede gasudslip, og kommunen har måttet lave en stor sag ud af at få det repareret. Det er foreningen ansvar, at stikledningen til hovedgasledningen er intakt. Det viste sig, at forsikringen trods modsat rettet information alligevel dækkede 14.753,50 kr ud af regningen på 37.987,50 kr. Det var godt i forhold til vores økonomi.

Desuden blev der konstateret 2 utætheder på rør i vores varmesystem. Disse skulle også repareres, og heldigvis har vi formået at tage højde for disse udgifter ved sidste gangs forhøjelse af boligydelsen. Årets regnskab afspejler dette. Vores valuarvurdering er uændret i forhold til sidste vurdering.

Bestyrelsen har lagt mange kræfter i at se på og indhente en del tilbud på omlægning af vores lån, med det formål at gøre brug af de meget lave renter for tiden. Det er sket på opfordring fra beboere men også af bestyrelsens egen interesse, og der har været undersøgt en hel del tilbud på omlægning af lånene i Realkredit Danmark. Mange typer lån har været undersøgt – både F1, og F5 lån og er vurderet sammen med beboere med forstand på disse sager. Efter mange og lange overvejelser, er bestyrelsen kommet frem til den konklusion, at set i bakspejlet havde vi kunnet spare en masse penge, hvis vi havde slået til tidligere, men vi er lidt for sent ude nu, og risikoen for at renten stiger i en takt, hvor det ikke længere kan betale sig er for stor. Derfor har vi holdt os til den helt sikre løsning, som vores nuværende lån er.

Ønsket i foreningen er, at vi har lån af typen sikre fastforrentede lån, hvilket vil sige, at vi har udelukket muligheden for de 1-5 årige lån. F5-lån var, synes vi, noget af det mest interessante, vi kunne skifte til, men vi besluttede alligevel at beholde vores nuværende lån. Det er også at tage i betragtning, at det ikke er omkostningsfrit at omlægge lånet. Der er bl.a. store kurstab at tage hensyn til. Summa summarum har bestyrelsen valgt at bibeholde vores nuværende lån, men holder løbende øje med de fast forrentede lån, der tilbydes i øjeblikket, og kommer kursen på 3% lån tæt nok på de 100, vil vi igen overveje at slå til. 3,5% lånene er tæt på 100 men der er ikke nok at hente for os til at lave den omlægning. Vi afventer altså og ser, hvad der sker.

You see har været ude og checke vores TV-signal, og mod forventningen, var signalet for stærkt. Derfor er det justeret med det resultat, at mange har fået endnu ringere signal. Bestyrelsen er opmærksom på problemet og forsøger intenst at løse det med en central forstærkning af signalet. Alternativt kan det være nødvendigt for hver enkelt lejlighed at investere i en forstærker.

Vores tag er blevet gennemgået og der er repareret fuger og tagsten, så taget igen er intakt.

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

Igen har vores arbejdsweekender været virkelig effektive. Det fungerer bare for det meste. Vi fik bl.a. helt nyt hegn ind til naboen i nr. 12. Det var selvgjort og velgjort. Det er dejligt, at vi kan mange ting selv, når vi vil. Næste større opgave er resten af hegnet og maling af opgangene. Vi er ved at indhente tilbud på resten af hegnet, idet vi formodentlig kan få Lejerbo til at betale halvdelen.

Lejerbo har for øvrigt beskåret de store træer på vores foranledning. Dog mangler det store birketræ, hvilket havegruppen følger op på.

Vi har villet nedsætte en vedligeholdelsesgruppe og en TV gruppe blandt interesserede beboere. TV gruppen har ikke vist sig interessant for nogen, så den er ikke blevet til noget.

Vedligeholdelsesgruppen er ved at blive dannet med det formål at følge op på og berette for bestyrelsen, hvad der trænger til vedligehold, således at bestyrelsen kan have det i mente og se til, at der bliver prioriteret og sat penge af i det omfang, det er nødvendigt og muligt.

Så var der vores årlige havefest, som også blev en success både hvad angår vejr og indhold. Tilbagemeldingerne har kun været positive, både vedr. havefest og arbejdsweekend.

Vi har i bestyrelsen haft mandefald af forskellige årsager, og har måtte gøre brug af begge suppleanter. Det er gået fint, og igen i år har det været et godt bestyrelsesår. Der er rigtig god stemning både i bestyrelsen og i foreningen som helhed og folk kommer godt over ens.

Bestyrelsesarbejdet er frivilligt, og vi gør vort bedste til at holde styr og orden på det hele, men det kræver tid og en del arbejde, og derfor er alle meget velkomne til at påtage sig opgaver, som ikke nødvendigvis skal ligge hos bestyrelsen.

Bestyrelsens beretning var vedlagt indkaldelsen.

Uden spørgsmål blev beretningen taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab 2011/12 til godkendelse og fastsættelse af andelenes værdi.

Aase Sirich gennemgik regnskabet der er uden anmærkninger fra revisor, som giver et resultat før afdrag på kr. 242.116 og efter afdrag på 38.060. Andelskrone jf. regnskab kan fastsættes om sidste år på 51,71, hvilket er bestyrelsen anbefaling.

Endnu et medlem mødte frem.

Spørgsmål og kommentar til regnskabet:

- Der blev stillet spørgsmål til reserveerne til vedligeholdelsen, som er hensættelser der er bogført i årenes løb, der kan bruges til faste større projekter, hvor udgifterne hertil ikke vil have en negativ indflydelse på andelskronen.
- Mellemløbet mellem andelshavere, overdragelse af andele på 4.695, består af to poster, hvoraf de 695 er en indbetaling, som ikke kan placeres og de 4.000 er manglende opkrævning af overdragelsesdokumenter og som er på plads nu.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt og efterfølgende den af bestyrelsen anbefalede andelskrone på 51,71 blev enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2012/13 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Dirigenten gennemgik fremsendte budgetforslag, som er udarbejdet uden stigning i boligafgiften og en stigning i antennebidraget til 356,- gældende fra 1. januar 2013 samt fastholdelse af bidrag internettet på 45,- pr. mdr.

Uden spørgsmål og kommentar blev budgettet enstemmigt vedtaget.

5. Indkomne forslag:

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

Der var ikke spørgsmål eller kommentar til forslaget som blev enstemmigt vedtaget.

B) Forslag til vedtægtsændring af vedtægter § 10, 11, 16 og 17.

§ 10 Vedligeholdelse

Nuværende ordlyd:

Stk. 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 HFI- relæ, lodret centralvarmetilførsel, lodrette vandforsyninger samt faldstammesystem. Bestyrelsen er berettiget til at pålægge andelshaver reparation eller udbedring af skader eller utætheder.

Stk. 2 - Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

Stk. 3. Andelshaver forpligter sig til at bidrage efter evne ved fælles arbejds- og havedage og stille sin arbejdskraft til rådighed. Afvigelse herfra vil medføre et gebyr på 500 kr. pålagt boligafgiften efterfølgende. Bestyrelsen forpligter sig til at melde dato og tid ud med passende varsel.

Bestyrelsen forpligter sig også til at liste de opgaver, der forventes udført, således, at andelshaver kan vælge at bidrage, ved at påtage sig én af opgaverne i perioden 2 uger før og 2 uger efter de fastsatte dage og give bestyrelsen besked om dette. Andelshaver bidrager, hvis minimum 1 medlem af husstanden bidrager. I tilfælde af manglende opgaver, kan bestyrelsen evt. vælge at se bort fra denne paragraf og samtidig melde det til andelshaverne. Arbejdsdage/havedage afholdes som udgangspunkt i foråret og i efteråret.

Ny ordlyd:

Stk. 1 - Al indvendig vedligeholdelse af lejligheden påhviler andelshaver. **Dette omfatter tillige egne installationer, installationer udført på egen foranledning, træværk på altaner, dørgreb, brevsprække, dørspion, låse, låsemekanismer og lignende på hoved- og køkkendøre.**

Vedligeholdelsespligten omfatter dog ikke udvendig vedligeholdelse af vinduer, døre til køkken- og hovedtrappe, murværk samt fælles forsyningsledninger. Fælles forsyningsledninger omfatter: Eltilførsel til HFI relæ, lodret centralvarmetilførsel, lodrette vandforsyninger samt lodret faldstammesystem. Bestyrelsen er berettiget til at pålægge andelshaver reparation eller udbedring af skader, utætheder eller manglende vedligehold. Det påhviler andelshaver at følge bestyrelsens anvisninger.

Stk. 2 - En andelshaver kan hverken modsætte sig gennemførelse eller omfang af vedtaget vedligeholdelsesarbejde eller forbedringer i lejlighederne eller på ejendommen.

Stk. 3 - Bestyrelsen initierer planlægning af arbejds- og havedage samt evt. andre arrangementer, og bestemmer, hvornår og hvorledes disse skal forløbe i forbindelse med tilmelding, opgaver og fordeling af disse. Bestyrelsen kan vælge at uddelegere planlægning og/eller opgaver til andre end bestyrelsen selv, f.eks. til havegruppen. Andelshaver forpligter sig til at bidrage efter evne ved fælles arbejds- og havedage og stille sin arbejdskraft til rådighed. Afvigelse herfra vil medføre et gebyr på pt. 500 kr. pålagt boligafgiften efterfølgende. **En andelshaver kan eventuelt vælge at bidrage ved at påtage sig én af opgaverne i perioden 2 uger før og 2 uger efter de fastlagte dage. Hvis en andelshaver benytter sig af denne mulighed, skal bestyrelsen have besked om dette senest 2 dage inden planlagte arbejdsdag.** Andelshaver bidrager, når minimum 1 medlem af husstanden bidrager. I tilfælde af mangel på opgaver, **kan bestyrelsen vælge at tilføje yderligere opgaver for at beskæftige de tilmeldte.** Arbejds- og havedage afholdes som udgangspunkt i foråret og i efteråret. Dato og tid vil blive meldt ud med passende varsel.

Ny:

Stk. 6 - Såfremt en andelshaver forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 23.

§ 11 Forandringer

Nuværende ordlyd:

Stk. 3. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugstagningsattest forevises.

Ny ordlyd:

Stk. 3. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves iflg. byggelovgivningen eller andre offentlige forskrifter eller instanser f.eks. Frederiksberg Kommune, skal tilladelsen forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagningstilladelse forevises, **hvis en sådan er påkrævet. Det er andelshavers ansvar og pligt, at sørge for at alle tilladelser, godkendelser og eftersyn udfærdiges.**

§ 16 OverdragelseNuværende ordlyd:

Stk.1 nederst - 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.

Ny ordlyd:

Stk. 1 sidste afsnit: Evt. fejl og ulovligheder iht. § 16 Stk. 1 b skal udbedres inden salget eller aftales udbedret af køber umiddelbart efter. Der skal altid fremlægges dokumentation for udbedringen til hhv. administrator og bestyrelsen, og der skal være mulighed for inspektion. Hvis fejl og mangler ignoreres **efter salget** og dermed ikke udbedres, kan bestyrelsen vælge at få det udbedret for købers regning. **Andelshaver kan ikke modsige sig inspektion eller udbedring hverken før eller efter overtagelsen.** Det er således købers ansvar at gøre indsigelser inden 14 dage efter overtagelse.

Ny § 17 stk. 9

Nyt på baggrund af ABF's standardvedtægter og på anbefaling fra Boligexperten:

Ny:

Stk. 9 - Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som f.eks. udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

Spørgsmål og kommentar til vedtægtsændringerne:

- Efter gennemgang af forløbet før en handel om udarbejdelse af hhv. el- og vvs-tjek efterfulgt af udarbejdelse en vurderingsrapport til prisfastsættelse af forbedringer samt fejl og mangler, berettede et medlem om hendes frygt for at bestyrelsen skulle komme og forlange det sænkede loft på hendes bad lovliggjort. Hertil bestyrelsen kunne oplyse, at det ikke tidligere havde været bestyrelsens kutyme at følge op på evt. ulovligheder, da ny medlemmer oftest havde revet indbo ned for genopbygning af nyt. Herefter var der en del drøftelse om dette fremgår af købsaftalerne, hvortil administrator her kan oplyse, at i seneste udarbejdet købsaftale indgår følgende: *'Ulovlig el og vvs skal dokumenteres udbedret af enten sælger eller køber. Dokumentationen skal sendes til administrator og bestyrelsen. Køber er bekendt med eventuel foreliggende el- og vvs-rapport og er bekendt med, at bestyrelsen kan kræve af køber, at forhold omtalt i disse rapporter, skal udbedres senest 6 måneder efter overtagelsesdagen. Sker en sådan udbedring ikke, kan bestyrelsen lade sådanne arbejder udføre for købers regning'*.

- Til § 16.1 nederst, var der ønske om anden formulering til indledningen, som forsamlingen efter en del drøftelse blev enige om at ændre til '*.....udbedres inden salget eller udbedres af køber.....*'
- Til § 10.1 var et medlem forurolet over at bestyrelsen kunne bestemme vedligeholdelsesstanden over medlemmernes lejligheder og dermed bestemme hvilken standard medlemmer skulle vælge at bo i, hvortil forsamlingen forgæves forsøgte at overbevise om, at her kun var tale om tilfælde med misligholdelse. Men forsamlingen blev enige om at tilføje til teksten: '*.....eller manglende vedligehold som skader ejendommen eller er væsentlig til gene for foreningens øvrige medlemmer. Det påhviler*'.
- Til § 10.6 var der en længere drøftelse og debat om tidligere forløb ved havearbejde, som endte ud i ønske om bekræftelse på at betydningen '*efter evne*' var det enkelte medlems vurdering og ikke bestyrelsen, hvilket formanden kun kunne bekræfte.
- § 10.6 var der tvivl om '*forsømmer sin vedligeholdelsespligt*' havde samme betydning om i § 10.1 om '*manglende vedligehold*', hvilket også kun kunne bekræftes. Om der så ikke burde henvises til § 10.1, hvilket er ganske unødvendigt, da det følger ABF's standardvedtægter. Om der så ikke skulle henvises til ABF, men det ansås også for unødvendig, da flere af foreningens § i vedtægterne følger ABF's standardvedtægter.

Efterfølgende blev vedtægtsændringerne med ovennævnte ændringer samlet enstemmigt godkendt.

6. Valg til bestyrelsen.

Formand Flemming Dahl er på valg i 2013. Bestyrelsesmedlemmerne Ella Vigh og Sebastian B. Møller var på valg og modtog genvalg for ny 2-årig periode. Kathrine Precht og Bjørn Bøjden Erichsen var fratrådt bestyrelsen og tiltrådt i bestyrelsen var suppleanterne Oskar Mule og Michael Assam, hvorfor de også var på valg for 1-årig periode for at følge vedtægterne med årlige valg af 2 bestyrelsesmedlemmer hver år og formand hver andet år. Ella Vigh, Sebastian B. Møller, Oskar Mule og Michael Assam blev valgt, da da ikke andre opstillede.

Som suppleanter opstillede Jose Juan Valinas og Bjørn Bøjden Erichsen, som henholdsvis første og anden suppleant for en 1-årig periode.

Bestyrelsen består herefter af:

- | | |
|---|----------------|
| • Formand Flemming Dahl, 16, 1. tv. | på valg i 2013 |
| • Bestyrelsesmedlem Ella Vigh, 16, 2. th. | på valg i 2014 |
| • Bestyrelsesmedlem Sebastian B. Møller, 14, 2. tv. | på valg i 2014 |
| • Bestyrelsesmedlem Oskar Mule, 14, 1. tv. | på valg i 2013 |
| • Bestyrelsesmedlem Michael Assam, 14, 4. th. | på valg i 2013 |
| • 1. supplant Jose Juan Valinas, 14, 1. th. | på valg i 2013 |
| • 2. supplant Bjørn Bøjden Erichsen, 14, 3. th. | på valg i 2013 |

7. Valg af administrator og revisor.

Boligexperten administration A/S blev enstemmigt genvalgt.

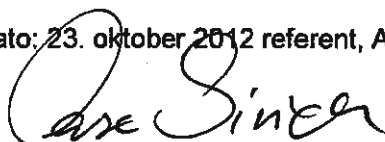
Datarevision v/Per Larsen blev enstemmigt genvalgt.

8. Eventuelt.

En antennemand vil gennemgå foreningens anlæg d. 30. oktober, da YouSee oplyser at signalet ind til ejendommen er i orden og at der desværre er noget på vejen, som forringer/stopper signalet. Måske kunne opsætningen af foreningens postkasser have været medårsag.

Da der ikke var emner til punktet eventuelt, takkede dirigenten for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl. 19.25.

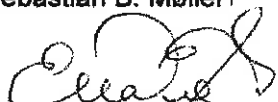
Dato: 23. oktober 2012 referent, Aase Sirich



Dirigent: Aase Sirich



Sebastian B. Møller



Ella Vigh



Flemming Dahl



Oskar Mule



Michael Assam