

A/B Carit Etlars Vej 14-16

Referat af ordinær generalforsamling

Tirsdag den 1. oktober 2013, kl. 18.00

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab 2012/13 til godkendelse og fastsættelse af andelenes værdi.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2013/14 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 15 andelshavere ud af 20, heraf 1 ved gyldig fuldmagt. I løbet af afholdelsen af generalforsamlingen kom yderligere 2 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 16. september 2013, dagsorden godkendes ifølge foreningens vedtægter og generalforsamlingen er beslutningsdygtig på samtlige punkter.

2. Bestyrelsens beretning.

Foreningens TV signal havde i nogen tid drillet lidt og været af tvivlsom karakter. Det blev efter besøg af tekniker reetableret. I nr. 14 skulle der skiftes en komponent i opgangen. Denne defekte komponent gjorde, at signalet var alt for svagt inden den blev skiftet. I nr. 16 var der ikke noget i vejen med signalet, så de problemer, der var observeret hos de enkelte, var eget ansvar, da signalet i opgangen slet ikke var defekt, men vores egne installationer i lejlighederne er blevet mere påvirkelige efterhånden som der sendes digitale signaler og der i andre forbindelser florerer stærke signaler der i større og større omfang kan påvirke vores signaler.

En gruppe beboere har igen taget initiativ til at se på foreningens TV og internet løsning. Erfaringen fra tidligere har vist, at der ikke rigtig er noget at hente fra TV udbydere i forhold til det vi har nu, med mindre, der lægges fiber ind til huset, men der er desværre endnu ikke planer om at få lagt fiber i området, men vi kan håbe på, at det kommer snart? Vi vil ikke gå ud og investere i nye installationer, hvis det ikke viser sig at kunne fremtidssikres minimalt. På samme måde er vi en smule låste på vores løsning vedr. internettet. Det bliver interessant, om gruppen kommer frem til et bedre tilbud end det, vi har i dag, og hvor alle bliver tilgodeset. Vi kan kun håbe på det bedste.

Til gengæld udfordredes TDC i marts på deres pris på vores internetforbindelse, og resultatet var en reduktion i den månedlige udgift på mere end 50 %. Den nye aftale med TDC gjorde, at vi var i

stand til at sætte udgiften til internet ned til blot 15 kr. om måneden pr. lejlighed. For internettets vedkommende er der pt. Ikke rigtig grund til at se efter nye løsninger, så længe der ikke er noget mere revolutionerende tilgængeligt.

Der blev også skiftet nyt hegn mod Lejerbo i december måned. Resultatet er et nyt meget fint hegn, som forhåbentlig vil vare i mange år. Der er hvert fald givet 15 års garanti. Der skulle en stor indsats til for at stable dette på benene. Netop denne opgave var et godt eksempel på, at en opgave kan igangsættes og styres af andre end bestyrelsen.

Vores aftale om fri vedligehold og tilsyn af de 2 nye vandbeholdere er nået til enden, og aftalen er nu, at vi skal betale for de 2 årlige eftersyn af beholdere og varmeanlæg.

Kursen på 3 % fastforrentet obligationslån kom omkring jul op på et niveau, hvor det var interessant for foreningen at omlægge til dette. Dette betød, at der skulle handles hurtigt for at kunne fastfryse en gunstig kurs, men grundet langsommelig behandling og lidt dårlig kommunikation, var kursen startet med at styrtdykke, inden vi kunne slå til, og det betød, at vi ikke længere havde en gunstig situation for os. Restgælden ville blive alt for stor og kurstabet lige så, hvis vi fortsatte med at omlægge alligevel på de betingelser. Derfor besluttede vi, at stoppe omlægningen for denne gang, da vi faktisk havde et OK lån i forvejen. Vi måtte så se, om kursen ville vende igen på et andet tidspunkt ved den lave rente, så vi måske kunne slå til igen. Hovedformålet var at give foreningen mere luft i den daglige drift ved at fordele lånet over 6 år længere til 30 år i stedet for de 24 år, vi har tilbage nu. Dette havde vi opbakning til fra resten af foreningen. Vi havde ikke dårlig økonomi, men kunne have gjort de årlige omkostninger lavere mod at skulle betale over en længere årrække og til en bedre rente. Dvs. at vi generelt ville have mere luft i budgettet til de vedligeholdelsesopgaver, der naturligt dukker op. Det var meget ærgerligt, men der var ikke noget at gøre ved det andet end at vente.

Men ... vi holdt jo løbende øje med kursen, og i april kom den heldigvis igen op på rekordhøjt niveau, og vi reagerede og tog direkte kontakt til Realkredit Danmark mens kursen var på sit nær højeste for ikke at gå gennem forsinkende led. Da vi ikke ville risikere et kursfald i perioden fra opsigelse til endelig optagelse af det nye lån, fik vi naturligvis fastkurssikret til en meget gunstig kurs 98,18. Dermed ville vi sikre større økonomisk råderum i forhåbentlig mange år, og formodentlig holde vores boligafgift i ro indtil videre. Men man ved jo aldrig, om vi kan blive overraskede af større opgaver, som vores økonomiske situation ikke umiddelbart kan dække... det vil fremtiden vise.

Den endelige opgørelse af vores lån viste større omkostninger end først antaget, men omlægningen er heldigvis fortsat en fordel for foreningens årlige løbende driftsøkonomi. Det nye lån tillader os bl.a. at gå ud af næste regnskabsår med et større budgetteret overskud, uden stigning i boligafgiften, hvilket vi ikke har opnået i flere år.

Her er fakta i detaljer, som omlægningen betyder:

- For 2013-2014 er der budgetteret med et overskud på over 100.000 kr. i stedet for et ellers mindre underskud.
- Lånets omlægning betyder en forlængelse af lånet med de 6 år til i alt 30 år. I nutidsværdi betyder det iflg. RD en total besparelse på 726.000 kr., men i kroner og ører er der reelt set ikke nogen totalbesparelse, men den lavere finansielle årlige omkostning grundet forlængelsen og den lavere rente giver luft og en betydelig forbedring i den årlige drift.
- Fremadrettet vil den forventede årlige besparelse i renter, bidrag og afdrag i driftsregnskabet ligge i omegnen af 115.000 kr. i forhold til det tidligere lån (til dækning af stigende udgifter og vedligeholdelse, men burde også give mulighed for opsparing til større vedligeholdelsesprojekter.) Dette er lig med ca. 10 % af de samlede udgifter i sidste års budget!
- Vi vil formodentlig kunne undgå stigning i selve boligafgiften et stykke frem i tiden med mindre, der dukker uventede udgifter eller stigninger op.

- Den endelige omkostning inkl. kurstab og forskellen på obligations restgæld og kontant restgæld ved omlægningen løber op i ca. 550.000 kr., hvilket er højere end først antaget. Det er indregnet i det nye lån, men skal regnskabsteknisk fremgå af driftsregnskabet for det år, hvori lånet er omlagt, altså 2012-2013. Det giver et driftsunderskud på 315.977 kr. og efter afdrag på ca. 530.000 kr. Uden omlægningen ville vi være endt på ca. 19.000 kr. i overskud.
- Til gengæld er der også sket en kursregulering på 806.000 kr. Dette betyder, at der nu er overført 590.000 til reserver, ved bibeholdelse af den nuværende andelskrone, således er andelskronen forblevet på samme niveau. Reelt stiger egenkapitalen med de ca. 590.000 kr.
- Der er ikke yderligere planer om låneomlægninger, og renterne synes også så småt at begynde at stige og forventes ikke at nå et lavere niveau end det, vi har opnået med dette nye fast forrentede obligationslån.

For første gang i lang tid – måske første gang i det hele taget holdt vi beboermøde uden om generalforsamlingen, hvor forskellige ting kunne luftes. Vi besluttede, at vi efter behov vil holde flere af slagsen hen over året. Dermed kan den brugte tid på den årlige generalforsamling formodentlig reduceres.

Foreningens vedtægter har op til denne generalforsamling været gennemgået med anbefalinger fra Boligexperten og med henblik på at ligge tættere op ad ABF's standardvedtægter, og der er kæmmet for stavefejl og forkert ordstilling og indhold. Ligeledes er der tilrettet, hvor indholdet ikke længere var relevant.

Prisen på vand stiger fortsat... Det er virkelig vigtigt, at der ikke fråses med vandet, og alle opfordres til at tænke en ekstra gang, hver gang der bruges vand og være opmærksomme ved brug af vand både privat og i haven.

Det er stadig et mål i sig selv at få opbygget overskud til forbedringer og vedligeholdelse eller uforudsete udgifter. Vi skal forsøge at minimere alle vores driftsomkostninger fremadrettet.

Bestyrelsen vil gerne opfordre til, at vi alle ser på vores forening og ejendom som var det vores helt eget hus, når det drejer sig om vedligehold og opgaver. Med dette skal forstås, at vi hver især opfordres til at gøre en ekstra indsats for at bevare vores hus og områder i god stand, og også i det omfang, der er muligt, påtager os nogle af de opgaver, der måtte komme, så alt ikke afhænger af bestyrelsens indsats.

Hvis vi alle boede i hvert vores eget hus, ville der jo også være mange opgaver, man ikke kan slippe for selv at udføre. På samme måde vil det være dejligt at kunne fordele blandt samtlige medlemmer af foreningen.

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.

Vi fik overbevist Lejerbo om at beskære deres træer inkl. birketræet, selvom de ikke var meget for det. Det gav noget mere lys i haven. Lejerbo har også bygget deres boldbane om med materialer, der skulle sænke lyden derfra.

Igen har vores arbejdsweekender været virkelig effektive. Det fungerer bare!

Året er gået fint og det har også været et godt bestyrelsesår. Der er rigtig god stemning både i bestyrelsen og i foreningen som helhed og folk kommer godt over ens.

Bestyrelsens beretning var vedlagt indkaldelsen.

Spørgsmål/kommentar til bestyrelsens beretning:

- Rart med muligheden at komme med spørgsmål før generalforsamlingen til beretning og forslag.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab 2012/13 til godkendelse og fastsættelse af andelenes værdi.

Aase Sirich gennemgik regnskabet der igen er anmærkningsfrit iflg. revisor og som viser et resultat før afdrag på kr. -215.977 og efter afdrag et underskud på 529.496. Underskuddet skyldes især kurstab og omkostningerne ved låneomlægningen. Andelskronen anbefales af bestyrelsen at blive fastsat som sidste år på 51,71 svarende til 15.511,75 pr. m2.

Spørgsmål og kommentar til regnskabet:

- Størrelsen på hensættelserne på ca. 10 % af egenkapitalen havde Boligexperten foreslået for mange år siden og ved udarbejdelse af kommende tilstandsrapport vil bestyrelsen kunne se hvilke projekter foreningen skal forvente komme og via overslag på udgifternes størrelse i vedligeholdelsesplanen, kan en fordeling af opgaverne fremadrettet foreslås.
- Det findes ingen faste hensættelses anbefalinger nu, da dette meget afhænger af ejendommens alder og stand.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt og efterfølgende den af bestyrelsen anbefalet andelskrone på 51,71 svarende til ca. 15.511,75 pr. m2 blev enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2013/14 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Dirigenten gennemgik fremsendte budgetforslag, som er udarbejdet uden stigning i boligafgiften og at bidrag til internettet var nedsat til 15,- pr. mdr. fra 1. juni 2013. Administrator kunne oplyse at YouSee har varslet ny stigning i antennebidraget for 2014 til 380,15,- gældende fra 1. januar 2014. Overskuddet i budgettet skyldes især omlægning af lånet, hvor de årlige ydelser er nedsat og besparelsen ønsker bestyrelsen skal bidrage til en opsparing i foreningen til dækning af større vedligeholdelser og forsøge at imødegå at skulle optage nye lån eller minimere disse.

Spørgsmål og kommentar til budgettet:

- Forslaget at hensætte 94.000 af overskuddet er trukket tilbage, da der havde været misforståelser omkring betydningen heraf. Når tilstandsrapport er udarbejdet kan ny generalforsamling tage stilling til anvendelse/fordeling af hensættelserne og til den tid tage stilling til finansieringen hertil.
- Bestyrelsen bestræber sig på at der ikke skal ske stigning i boligafgiften foreløbig.

Derefter 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) Bestyrelsens forslag til vedtægtsændring:

Bestyrelsens forslag er vedlagt indkaldelsen og der var indkommet et par små ændringer, som er sendt til medlemmerne til orientering. Administrator gennemgik kort ændringerne og foreslog de samlede ændringerne sat til afstemning med undtagelse af Sebastians forslag til § 12 stk. 3.

Flemming Dahl motiverede forslaget med at ønsket fra bestyrelsens side var at foreningens vedtægter kom endnu tættere på ABF's standardvedtægter og havde med rådgivning fra Boligexperten kommet frem til ordlyden og ville rense for stave/trykfejl.

Spørgsmål og kommentarer til bestyrelsens forslag til vedtægtsændringerne:

- Til § 7, stk. 3, kunne oplyses at der ikke udarbejdes andelsbeviser mere, da de ikke mere er gældende som juridiske dokumenter, hvorimod købsaftalerne, underskrevet af hhv. køber, sælger og bestyrelsen, i dag anses som det juridiske dokument.
- § 26, stk. 1 er tilrettet, da den var formuleret uhensigtsmæssig. Tilsvarende er stk. 2 tilrettet således at den skulle være mere tydelig.
- Grundet de mange tilføjelser/ændringer der havde været fremsendt siden indkaldelsen, var der ønske om en samlet opsummering af forslag efter deadline for fremsendelse, for at give bedre overblik – bestyrelsen vil tage dette ønske til efterretning.
- Debat omhandlende på kommende beboermøde at drøfte ordlyden på § 12, stk. 3 nærmere.
- Tilføjelsen i § 24, stk. 2 skyldes tidshorizonten med varsling på 8 dage og for at undgå misforståelser.

Efterfølgende blev vedtægtsændringerne med ovennævnte ændringer og uden behandling af § 12 stk. 3 samlet enstemmigt godkendt.

C) Sebastian Møller foreslog at ændringen § 12 stk. 3 udgår.

Sebastian motiverede forslaget om at der ikke skulle ske ændring i denne § med at medlemmer skulle have mulighed for genudlejning og fortsat kunne bibeholde andelstanken.

Spørgsmål og kommentar til at ændringen § 12 stk. 3 udgår:

- Her var ønske om at følge ABF's standardvedtægter, mener ikke at fremleje bidrage til andelstanken samt giver manglende deltagelse på fælles arbejdsdage.
- Tidligere havde bestyrelsen følt et misbrug og medlemmer kan stadig evt. søge om dispensation, hvor bestyrelsen kan overveje om dette skal foregå på en ekstraordinær generalforsamling.
- Der var stemning for at tage emnet op på et kommende beboermøde.

Forslaget om at tilføje teksten om at andelshaver skal bebo lejligheden mindst 1 år før ny fremleje § 12 stk. 3 blev herefter sat til afstemning og vedtaget med 12 stemmer for, 5 imod og ingen undlod at stemme.

D) Rikke Krogh foreslog ændring af fordelingsnøglen for vandforbrug.

Rikke Krogh motiverede forslaget med:

- Forslaget kun er en fordelingsnøgle, som vil give lidt mere retfærdig fordeling af forbruget på vand og der skulle ikke være tvivl om at fordelingen efter forbrug med montering af vandmålere ville være at foretrække.
- Ville gerne 2 gange årligt tælle og lave opgørelser om hvor mange der var boende.
- Forslaget ville bestemt være en fordel for enlige, hvorimod en ulempe for familierne.

Spørgsmål og kommentar til ændring af fordelingsnøglen for vandforbruget.

- Fordelingen af foreningens udgifter drøftes løbende og om montering af vandmålere skal prioriteres, kan måske vurderes efter udarbejdelse af tilstandsrapport.
- Der var en længere drøftelse for og imod ny fordeling, montering af målere, vedligeholdelse og løbende udskiftninger af disse, måske kommende lovkrav os.
- Her var stemning om afholdelse af beboermøde for at drøfte forslaget nærmere og om en anden nøgle kunne findes.

Forslaget blev hermed sat til afstemning og forkastet med stemmerne 1 for, 10 imod og 6 undlod at stemme.

E) Forslag om ændret tv- og internetløsning fra Rasmus V. Pedersen, Rikke Krogh, og Esben Hedegaard Jensen

Forslagsstillere motiverede forslaget med:

- Nuværende internet er ikke tilstrækkeligt og flere medlemmer bruger ikke den fulde tv-pakke.
- Der var ønske om individuelle løsninger, som bedre kunne tilgodese flest mulige medlemmers behov. Man så gerne en arbejdsgruppe bestående af medlemmer med forskellige tv-pakke ønsker. Havde modtaget priser/tilbud så sent, som et par timer før denne generalforsamling.
- Foretrækker at finde en fiberløsning.

Spørgsmål og kommentar til ændret tv- og internetløsning

- Ville helst ikke opsige nuværende aftale før ny løsning var fundet.
- Forsamlingen var stemt for det gode initiativet hertil, bakkede op omkring at få nyt forslag med nutids priser at kunne tage stilling til.

Arbejdsgruppen blev nedsat og består af:

- Rasmus V. Pedersen
- Rikke Krogh
- Esben Hedegaard Jensen
- Maria Riis-Vestergaard Sørensen
- Michael Assam

Det stillede forslag blev trukket tilbage og arbejdsgruppen vil arbejde på at indhente oplysninger og udarbejde et konkret forslag, inkl. priser for at imødegå flest behov og ønsker til at blive behandlet på en kommende ekstraordinær generalforsamling snarest.

6. Valg til bestyrelsen.

På valg er formand Flemming Dahl, bestyrelsesmedlemmerne Oskar Mule og Michael Assam og suppleanterne Jose Juan Valinas og Bjørn Bøjden, som alle modtager genvalg.

Uden modkandidater blev Flemming Dahl genvalgt for en 2-årig periode til formand.

Uden modkandidater blev Oskar Mule og Michael Assam genvalgt for en 2-årig periode til bestyrelsesmedlemmer

Uden modkandidater blev Bjørn Bøjden og Jose Juan Valinas genvalgt til hhv. 1. og 2 suppleanter.

Bestyrelsesmedlemmerne Ella Vigh og Sebastian B. Møller er på valg i 2014.

Bestyrelsen består herefter af:

- | | |
|---|----------------|
| • Formand Flemming Dahl, 16, 1. tv. | på valg i 2015 |
| • 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 2015 |
| • Bestyrelsesmedlem Michael Assam, 14, 4. th. | på valg i 2015 |
| • 1. suppleant Bjørn Bøjden Erichsen, 14, 3. th. | på valg i 2014 |
| • 2. suppleant Jose Juan Valinas, 14, 1. th. | på valg i 2014 |

7. Valg af administrator og revisor.

Boligexperten administration A/S blev enstemmigt genvalgt.

Datarevision v/Per Larsen blev enstemmigt genvalgt.

8. Eventuelt.

Henstillinger:

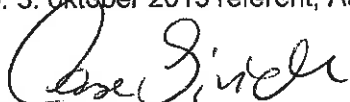
- Vis hensyn til hinanden.
- Barnevogne og klapvogne skal ikke stå på opgange.
- Containerne må ikke overfyldes – ellers tømmer renovationsfolkene ikke containerne.
- Ejere af kæledyr bedes tjekke deres færden – afføring er fundet ved gynger, på legepladsen og i sandkassen, på opgange og på loftet.
- Døre til lofter, kældre og ud i haven skal holdes lukkede, bl.a. for at undgå brandudvikling og indbrud.

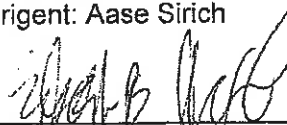
Opgaver til arbejdsdag bliver snart meldt ud.

Et medlem følte ikke at der var plads til hendes synspunkter og holdninger, hvortil der var en kort holdningsdebat omkring, men enighed om plads til alle.


Da der ikke var flere emner til punktet eventuelt, takkede dirigenten for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl. 20.45.

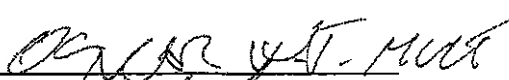
Dato: 3. oktober 2013 referent, Aase Sirich


Dirigent: Aase Sirich


Sebastian Bl Møller


Ella Vigh


Flemming Dahl


Oskar Mule


Michael Assam