

Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

Emne		
Referat af ordinær generalforsamling		
Dato for mødet	Tidspunkt	Sted
01.10.20	19:00	Haven, Carit Etlars Vej 14-16
Referat udarbejdet af		
Lene Romar		
Mødedeltagere		
Repræsenteret på generalforsamlingen var 18 andelshavere ud af 20, heraf 5 ved gyldig fuldmagt.		
Til orientering for		
Andelshaverne A/B Carit Etlars Vej 14-16 Administrator og revisor		

Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab 2019-2020, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af bilag 4 nøgletal.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2020-2021 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
6. Forslag.

a) Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne foretage konverteringer, omprioriteringer, indfrielse, løbetidsændringer, ændringer af renteperioder m.m. af andelsboligforeningens realkredits-, prioritets-, kontant- og banklån – med eller uden pant i ejendommen, såfremt dette kan medføre en besparelse for foreningen. Endvidere bemyndiges bestyrelsen til at omlægge til en højere rente, såfremt dette er fordelagtigt for at reducere restgælden også selvom dette betyder at løbetiden forlænges. Bemyndigelsen indebærer, at bestyrelsen kan handle, når det viser sig fordelagtigt på det finansielle marked ved eventuelle rentesving m.v., og hvor det kan være en fordel at kunne slå til hurtigt for at opnå en fordel for foreningen. Bemyndigelsen til bestyrelsen indebærer, at en eventuel omlægning sker efter rådgivning fra banken/realkreditinstituttet og evt. i samarbejde med administrator.

b) Bestyrelsens forslag om boligafgiftsfri december måned 2020.

c) Bestyrelsens forslag til ændring af vedtægternes §11 nyt stk. 7.

d) Bestyrelsens forslag om forhøjelse af gebyr for afvigelse fra 500 kr. til 1000 kr. i §10 stk. 3.

e) Bestyrelsens forslag om ændring til husorden.

f) Evaluering af forsøgsordning vedr. kaninhold i haven.

g) Evt. andre indkomne forslag.

7. Valg til bestyrelsen.

a) Bestyrelsesmedlem Ella Vigh på valg – villig til genvalg

b) Bestyrelsesmedlem Lene Romar på valg – villig til genvalg

c) Suppleant Bjørn Erichsen og Bodil Kofoed på valg

d) Ekstra bestyrelsesmedlem så bestyrelsen kommer til at bestå af formand, 4 bestyrelsesmedlemmer samt 2 suppleanter.

Bestyrelsesmedlemmerne Flemming Dahl og Pia Kristensen er på valg i 2021

8. Valg af administrator og revisor.

9. Eventuelt.

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

Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

Ad 1 – Valg af dirigent og referent

Flemming Dahl blev foreslået som dirigent og valgt. Lene Romar blev foreslået som referent og valgt.

Det konstateredes, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt, generalforsamlingen beslutningsdygtig på samtlige punkter, samt at dagsorden kunne godkendes jf. foreningens vedtægter.

Ad 2 – Bestyrelsen beretning

Bestyrelsens beretning var vedlagt indkaldelsen:

"Selvom vi har haft udgifter til låneomlægning, er foreningens økonomi meget fin. Omlægningen til 1% lån over 30 år medfører en klækkelig årlig besparelse i omegnen af 100.000 kr. pr. år.

Langt om længe fik vi styr på det varme vand, så det fungerer, som det skal i begge opgange. I februar 2020 fik vi gennem ISTA udskiftet samtlige varme- og varmtvandsmålere i ejendommen, så disse nu fjernaflæses, og den årlige udgift til varmeregnskab reduceres betydeligt herved.

Grundet Covid-19 valgte vi at aflyse vores arbejdsweekend i foråret. Det kan tydeligt ses, så det er jo et godt stykke arbejde, vi udfører i løbet af disse weekender. Efterårets weekend vil som følge have en del opgaver, der skal indhentes, og det er nok nødvendigt at udføre opgaver i løbet af begge dage.

Vi har indgået en aftale med Københavns Håndværkerservice, der leverer mange typer håndværkere, og beboerne kan tillige benytte sig af dem på samme vilkår. Vi har dog ikke udelukket den VVS'er, som vi har brugt tidligere. Der kan blive tale om en udfasning.

Der vil være en række opgaver i den nærmeste fremtid i forhold til vedligehold af ejendommen, som dækkes af vores meget fine likvide beholdning. Der har løbende været diverse små vedligeholdelsesarbejder, bl.a. sikring af tæt tag ved trappetårnene.

Flere kan høre Metroen i lejlighederne, og Metroselskabet har været ude og måle støjen. Der er desværre ikke noget at gøre ved det, andet end at Metroselskabet løbende sørger for at optimere og vedligeholde skinner og hjul.

Vinden væltede vores hegn ind mod nr. 12 i april, så vi måtte have nyt hegn op. Stolperne var rådne og kunne ikke bære påvirkningen.

Foreningen har købt nye havemøbler til samtlige øer.

I juni måtte vi grundet "Blackstone" sagen arrangere en hurtig ekstraordinær generalforsamling som følge af ændringer til lejeloven, boligreguleringsloven og andelsboligforeningsloven. Vi besluttede at få lavet en sidste valuarvurdering inden ikrafttræden den 1/7, og denne vurdering fastfrysес indtil videre. Det vil skulle drøftes løbende, hvornår en ny valuarvurdering skal genoptages.

Ved samme ekstraordinære generalforsamling besluttede vi desuden at foreningen skal have indlagt fiber via Fiberby for at kunne tilbyde et bedre internet. Det arbejde vil påbegyndes efteråret 20. Foreningen betaler den løbende lejeudgift af fiber, mens beboerne betaler selve forbindelsen. Den gamle aftale med TDC bortfalder hermed.

Frederiksberg Kommunes 2-årige eftersyn af vores fjernvarmeanlæg gav ikke anledning til yderligere vedligehold. Dog er vi ved at indhente tilbud på udskiftning af styringstavle og følere, så det er up to date og kan reguleres, hvilket det ikke kan nu, da ingen kender den gamle styring.

Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

Selvom vi har god økonomi, er det vigtigt, at vi fortsat fokuserer på at holde vores driftsomkostninger nede. Vand er en stigende udgift for os og er højere end budgetteret med. Derfor skal vi spare på både vand og el, og det skal vi blive ved med. Vi holder som sædvanligt løbende øje med, om der kan gøres flere tiltag for at opnå yderligere besparelser på driften, og hvis der er forslag fra beboerne er de velkomne.

Snerydningen i vintersæsonen var temmelig overskuelig. Der kom vist slet ikke noget sne overhovedet, så det var ganske nemt at være med i snegruppen. Det er dejligt, at vi er mange om det, skulle sneen vende tilbage, og vi håber på, at man fortsat vil gøre en indsats i gruppen. Selvom vintrene er milde, vi dog gerne have så mange med som muligt, og vi opfordrer til, at flere melder sig til gruppen. Det ville betyde, at vi kunne komme endnu lettere igennem vintersæsonen med færre vagter per person. MELD DIG DERFOR GERNE! Jo flere, der er i gruppen, jo lettere for alle.

Vores forening, hus og fællesarealer er vores alle sammen. Tænk derfor på vores forening og ejendom som vores fælles eje, som vi i fællesskab skal holde og vedligeholde. Jo bedre og mere vi passer på vores fælles ejendom, jo mindre skal der laves. Vi vil gerne igen opfordre til, at alle gør en indsats for at bevare huset og områder i god og ryddelig stand, og at man selv påtager sig nogle af de opgaver, der måtte dukke op. Bestyrelsens indsats er nogle gange ikke nok, og det er nødvendigt at alle tager del i opgaverne. Bestyrelsesarbejdet er helt frivilligt, så vi vil sætte pris på, at den enkelte melder sig til at påtage sig nogle opgaver. Hold dig også ajour med og overhold både vedtægter og husorden. Husk at husordenen er at sidestille med vedtægterne”.

Der var ingen spørgsmål eller kommentarer til beretningen
Beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3 – Forelæggelse af årsregnskab 2019-2020, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen

Regnskabet blev gennemgået af Flemming Dahl og det er igen anmærkningsfrit iflg. revisor. Resultatet for 2019-2020 er før finansielle poster og afdrag på prioritetsgæld kr. 311.631. Andelsværdien blev af bestyrelsen foreslået fastsat til kr. 18.900 pr. m² svarende til en faktor på 63.

Der var enkelte spørgsmål til værdiansættelsen og vurderingen af ejendommen.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt og ligeledes blev den af bestyrelsen anbefalede andelsværdi kr. 18.900 pr. m² enstemmigt godkendt.

Ad 4 - Bestyrelsens forelæggelse af bilag 4 nøgletal.

Flemming Dahl gennemgik bilag 4. Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen.

Bilag 4 blev taget til efterretning.

Ad 5 - Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2020-2021 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Det fremsendte budgetforslag blev gennemgået af Flemming Dahl. Budgettet er udarbejdet uden stigning i boligafgiften.

Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

Periodens budgetterede resultat efter finansielle poster ligger på kr. 291.000 kr. og 44.000 kr. efter afdrag på prioritetsgæld.

Overskuddet ønsker bestyrelsen skal bidrage til vedligeholdelser og imødegå optagelse af nye lån eller minimere disse.

Herefter blev budgettet enstemmigt godkendt.

Ad 6 - Forslag

Indkomne forslag:

a) *Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne foretage konverteringer, omprioriteringer, indfrielse, løbetidsændringer, ændringer af renteperioder m.m. af andelsboligforeningens realkredits-, prioritets-, kontant- og banklån – med eller uden pant i ejendommen, såfremt dette kan medføre en besparelse for foreningen. Endvidere bemyndiges bestyrelsen til at omlægge til en højere rente, såfremt dette er fordelagtigt for at reducere restgælden også selvom dette betyder at løbetiden forlænges. Bemyndigelsen indebærer, at bestyrelsen kan handle, når det viser sig fordelagtigt på det finansielle marked ved eventuelle renteudsving m.v., og hvor det kan være en fordel at kunne slå til hurtigt for at opnå en fordel for foreningen. Bemyndigelsen til bestyrelsen indebærer, at en eventuel omlægning sker efter rådgivning fra banken/realkreditinstituttet og evt. i samarbejde med administrator.*

Flemming Dahl gennemgik kort baggrunden for forslaget. Der var ikke spørgsmål eller yderligere kommentarer til forslaget som blev enstemmigt vedtaget.

b) *Bestyrelsens forslag om boligafgiftsfri december måned 2020*

Foreningens likviditet er ved årsregnskabet afslutning højere end forventet, og vi har brugt færre penge end beregnet på vedligehold, og samtidig har vi lagt lånet om. Corona har tillige været opslidende for mange. Derfor foreslår bestyrelsen, at december måned i år (2020) fritages for boligafgift for hver andelsbolig. Det er udelukkende boligafgiften, der fritages for. Varme, antennebidrag mv. vil fortsat blive opkrævet for måneden.

Flemming Dahl gennemgik kort baggrunden for forslaget. Der var ikke spørgsmål eller yderligere kommentarer til forslaget som blev enstemmigt vedtaget.

c) *Bestyrelsens forslag til ændring af vedtægternes §11 nyt stk. 7*

I vedtægternes §11 står der, at en andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Der står dog ikke noget om forandringer eller ændringer uden for boligen. Derfor foreslår bestyrelsen, at der tilføjes et nyt stk. 7 til vedtægternes §11, som lyder:

"Ændringer, forandringer eller installationer uden for boligen dvs. på fællesarealer, skal bestyrelsen godkende eller tage stilling til, om ændringerne er af et omfang, der bør besluttes på en generalforsamling. Installationer i forbindelse med enkelte arrangementer af max. 48 timers varighed er dog tilladt".

Der var kort debat, om vi er ved at indføre for mange regler. Bestyrelsen begrundede forslaget med at vi i bestyrelsen er blevet opmærksomme på, at juridisk er en ting tilladt, hvis

Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

det ikke specifikt i vedtægterne står, at det ikke er tilladt. For at sikre os alle mod individuelle eller spontane initiativer på fællesarealerne – f.eks. opførelse af hønsehus eller andet, skal ændringer på fællesarealer godkendes af bestyrelsen eller evt. generalforsamling.

Forslaget blev vedtaget med 16 stemmer for, 2 stemmer imod, 0 blanke stemmer.

d) Bestyrelsens forslag om forhøjelse af gebyr for afvigelse fra 500 kr. til 1000 kr. i §10 stk. 3

I vedtægternes §10 stk. 3 står, at der er en afgift på 500 kr. for manglende deltagelse i årets arbejdsweekender. Bestyrelsen foreslår dette beløb ændret til 1000 kr. af respekt for det store arbejde, de deltagende er-lægger og besparelsen for en række håndværkerudgifter til hele foreningens fordel.

Forslaget blev forkastet med 10 stemmer for, 7 stemmer imod, 1 stemme blank (forslaget skal vedtages med 2/3 stemmer)

e) Bestyrelsens forslag om ændring til husorden.

*I foreningens husordens afsnit om **GÅRD- OG HAVEANLÆG** foreslås tilføjet det samme, som står på vores hjemmeside, sidst i afsnittet:*

"Al beplantning, beskæring af planter eller træer på fællesarealer skal altid koordineres med havegruppen og godkendes af denne. Der kan ikke individuelt foretages ændringer til haven eller dens beplantning uden at have koordineret med og fået grønt lys af havegruppen og bestyrelsen. I tilfælde af tvister skal bestyrelsen altid inddrages. Bestyrelsen tager stilling til, om omfanget af ændringen bør besluttet på en generalforsamling"

*Under afsnittet **TRAPPER, LOFTER OG KÆLDRE** foreslås tilføjet "øvrige fællesarealer", så første afsnit lyder: "Barnevogne, cykler, fod- og legetøj, varer, andre effekter og affald må ikke hensættes på hoved- eller køkkentrapper, kældre- og loftsgange, tørrelofter eller øvrige fællesarealer, der ikke er beregnet til dette".*

Der blev stillet spørgsmål til, om der så fortsat må opbevares bildæk i det bageste kælder-rum uden en godkendelse. Svaret er ja, det er en gammel beslutning. Der var kort øvrig diskussion om bagatelgrænser.

Forslaget blev vedtaget med 16 stemmer for, 2 stemmer imod, 0 blanke stemmer.

f) Evaluering af forsøgsordning vedr. kaninhold i haven

Evaluering af forslaget om hold af 2 kaniner i en forsøgsperiode på 1 år blev aldrig foretaget på det efterfølgende års generalforsamling. I mellemtiden er der sket en del vedr. den ordning både i forhold til medlemmer af gruppen og til kaninerne og deres forhold og holdninger til kaninholdet. Der har ikke været kaniner i en lang periode nu, hvilket har foranlediget en forståelse hos flere, at gruppen og forsøget er ophævet af sig selv. Det er dog ikke alle, der deler den holdning, hvorfor det nu må være nødvendigt at tage evalueringen op til genovervejelse på kommende generalforsamling. Der stemmes for eller imod fortsættelse af kaninholdet på de fælles arealer ud fra den erfaring, der er opbygget.

Der var debat om, hvorvidt kaninforsøget var ophørt af sig selv, eftersom der ikke er nogen kaniner og ikke har været det i lang tid. Der var bred opfattelse af, at kaningruppen var ophørt. Der var kommentar om, at hvis nogen ønsker kaniner i haven igen, skal der vel søges forfra?

Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

Der var kommentar om, at hvis kaninhold fortsætter, så skal døren til kælder altid holdes lukket, og der henstilles til, at foder ikke opbevares i kælderen og at der ikke opbevares kaninting under altanerne, og at der derudover holdes bedre styr på kaninudstyr, så det ikke fylder og roder i have og kælder. Det forventedes ikke umiddelbart, at der ville komme kaniner igen, men hvis det sker, vil det evalueres igen til næste års generalforsamling.

Der blev stemt for med 9 stemmer for, 7 stemmer imod, 2 blanke stemmer.

g) Forslag fra nr. 14. 3.th. om ændring af ordlyden i ejendommens husorden under **DYREHOLD**

Nuværende formulering

"Der må ikke holdes hund. Ingen kæledyr må være til gene for de øvrige beboere. I tilfælde af klager afgør bestyrelsen, om kæledyrsholdet kan fortsætte. Fodring af dyr og fugle på andelsforeningens område er ikke tilladt"

Forslag til ny formulering:

"Ingen kæledyr må være til gene for de øvrige beboere. I tilfælde af klager afgør bestyrelsen, om kæledyrsholdet kan fortsætte. Særligt fsva. hunde må der kun holdes små hunde som f.eks Maltøser eller Shih Tzu. Der må max holdes 1 hund pr. lejlighed. Fodring af dyr og fugle på andelsforeningens område er ikke tilladt"

Ændringsforslag til g) fra nr. 14. St.th.

Vi er åbne overfor et forslag vedrørende at holde hund. Men vi mener at forslaget skal være mere operationelt for bestyrelsen, således at de ikke skal afgøre hvad der er en lille hund, eksempelvis ved 2, for ikke hundekendere, tilfældigt udvalgte racer. Derudover mener vi der bør være retningslinjer for hundes færden på fællesarealerne.

Forslag til ændret formulering i forhold til oprindeligt forslag:

"Ingen kæledyr må være til gene for de øvrige beboere. I tilfælde af klager afgør bestyrelsen, om kæledyrsholdet kan fortsætte.

Særligt fsva. hunde må der kun holdes små hunde, som har en vurderet vægt for en fuldvoksen hund på maksimalt 10 kg. Hunde skal holdes i kort snor på fællesarealer og må ikke luftes i haven. Der må max holdes 1 hund pr. lejlighed.

Fodring af dyr og fugle på andelsforeningens område er ikke tilladt".

Der var kort debat om hunderacer, hvorvidt de gør og evt. klager over hund mv.

Først blev der stemt om ændringsforslaget til det oprindelige forslag g).

Forslaget blev forkastet med 7 stemmer for, 10 stemmer imod, 1 blank stemme.

Dernæst blev der stemt om det oprindelige forslag g)

Forslaget blev forkastet med 5 stemmer for, 12 stemmer imod, 1 blank stemme.

Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

Ad 6 - Valg til bestyrelsen

På valg var bestyrelsesmedlemmerne Ella Vigh og Lene Romar og suppleanterne Bjørn Erichsen og Bodil Kofoed.

Uden modkandidater blev Ella Vigh og Lene Romar genvalgt for en 2-årig periode til bestyrelsesmedlemmer.

Anne Thiel og Vibeke Jørgensen blev valgt til hhv. 1. og 2. suppleanter.

Bjørn Erichsen blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem.

Bestyrelsesmedlemmerne Flemming Dahl og Pia Kristensen er på valg i 2021.

Bestyrelsen består herefter af:

- | | |
|--|----------------|
| • Formand Flemming Dahl, 16, 3. th. | på valg i 2021 |
| • Bestyrelsesmedlem Pia Kristensen, 16, 4. th. | på valg i 2021 |
| • Bestyrelsesmedlem Ella Vigh, 16, 2. th. | på valg i 2022 |
| • Bestyrelsesmedlem Lene Romar, 14, 4. tv | på valg i 2022 |
| • Bestyrelsesmedlem Bjørn Bøjden Erichsen, 14. 3.th. | på valg i 2022 |
| • 1. suppleant Anne Thiel, 14. 4. th. | på valg i 2021 |
| • 2. suppleant Vibeke Jørgensen, 16. 1.tv | på valg i 2021 |

Ad 7 - Valg af administrator og revisor

Newsec blev enstemmigt genvalgt som foreningens administrator.

Datarevision v/Per Larsen blev enstemmigt valgt som foreningens revisor.

Ad 8 - Eventuelt.

- Flemming Dahl fortalte om vores vedligeholdelsesplan
 - Skur i haven udskiftes - Peter er på opgaven.
 - Trappetræerne indvendigt øverst skal have taget beklædning af, da det er ikke-åndbart materiale. Væggene vil blive pudset op.
 - Fjernvarmerelæ skal skiftes, da den ikke kan serviceres mere, pga. alder og manglende kendskab.
 - Maling af vinduer står på vedligeholdelsesplanen, men er ikke nødvendigt i år eller næste år.
 - Gruppen for udskiftning af adgangsdøre på hovedtrapperne, indhenter nye tilbud. Gruppen består af Esben sammen med Mai.

Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

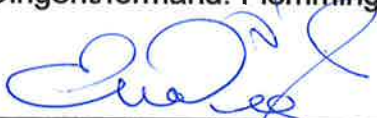
- Maling af opgange på hovedtrapperne står ligeledes på vedligeholdelsesplanen. Indtil videre er der flertal for at det bliver professionelle, og ikke os selv der tager opgaven.
- Flemming Dahl opfordrede til at melde sig til snegruppen. Flemming laver sne-skema til eksisterende medlemmer.
- Flemming Dahl understregede vigtigheden af, vi holder døre lukkede. Bl.a. pga. rotter.
- Lene opfordrede til at vinduer på hoved og køkkentrapper ikke står permanent åbne. Har lukket dem flere gange pga. regn der står ind i bygningen.
- Flemming supplerede med, at loftsvinduer skal holdes lukket. Der er udluftning nok, og træet kan ikke tåle vandet fra regnskyl.
- Flemming Dahl opfordrede til at overveje behovet for alle de ting, der henstår i kælderen og opfordrer til en oprydning.

Da der ikke var flere emner til punktet eventuelt, takkede dirigenten for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl. 20.40

Dato: 04. oktober 2020, referent Lene Romar



Dirigent/formand: Flemming Dahl



Ella Vigh, bestyrelsen



Lene Romar, bestyrelsen



Pia Kristensen, bestyrelsen



Bjørn Erichsen, bestyrelsen