

Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

Emne		
Referat af ordinær generalforsamling		
Dato for mødet	Tidspunkt	Sted
09.10.23	19:00	Foreningslokalet, kælderen
Referat udarbejdet af		
Lene Romar		
Mødedeltagere		
Repræsenteret på generalforsamlingen var 17 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 2022-2023, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af bilag 4 nøgletal.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2023-2024 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, også selvom dette kan medføre en løbetidsforlængelse. 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. Bemyndigelse 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.
 - b) Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne delindfri foreningens bank- og realkreditlån ved brug af opsparede midler dog uden at dette må medføre likviditetsproblemer for foreningen. Bemyndigelsen til bestyrelsen indebærer, at en eventuel delindfrielse sker efter rådgivning fra banken/realkreditinstituttet og evt. i samarbejde med administrator.
 - c) Forslag til præcisering af foreningens Husorden jf. vedhæftede oversigt.
7. Valg til bestyrelsen.
 - a) Formand Flemming Dahl på valg – villig til genvalg
 - b) Bestyrelsesmedlem Pia Kristensen på valg – villig til genvalg
 - c) Nyt bestyrelsesmedlem – Bjørn Erichsen udtræder
 - d) 1. suppleant Kristian Nielsen på valg – villig til genvalg
 - e) 2. suppleant Vibeke Jørgensen på valg – villig til genvalg

Bestyrelsesmedlemmerne Ella Vigh og Lene Romar samt suppleanter er på valg i 2024
8. Valg af administrator og revisor.
9. Eventuelt.

Formanden Flemming Dahl bød forsamlingen velkommen og konstaterede at den var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, hvorefter man gik over til at behandle den udsendte dagsorden

Ad 1 – Valg af dirigent og referent

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

Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

Ad 2 – Bestyrelsen beretning

Bestyrelsens beretning var vedlagt indkaldelsen:

"Vi har haft endnu et godt år i foreningen og vores økonomi er fortsat god. Vi skal dog fortsat fokusere på driftsomkostningerne for bl.a. at holde boligafgiften under kontrol.

Vi bestilte en gennemgang af ejendommen i forhold til brandrisici. Denne rapport påpegede nogle punkter til forbedringer, som vi dels i bestyrelsen har sat i værk, men dels også punkter som den enkelte andelshaver skal sikre. F.eks. at der ikke må stilles effekter på tørrelofter og andre fællesarealer. Dette skal alle sikre efterleves.

I forbindelse med vores nye opgangsdøre kan vi konstatere at de er mere skrøbelige for slag og dermed ødelagte trærammer. Vi opfordrer til at vise hensyn og åbne begge døre, hvis der skal større ting ud og ind af opgangen. Vi har allerede brugt over 10.000 kr. på reparationer af de nye døre.

Vi fik reduceret vores månedlige ydelse til Fiberby med 500 kr., da endnu en forening fik fiber, hvormed ydelsen kunne deles i 2.

Vi foretager løbende vedligeholdelsesopgaver. Vi har fået udskiftet 6 kældervinduer mod gaden, vi har fået repareret nogle tegl og noget murerarbejde på taget, påpeget i brandrisici rapporten, og vi har fået foretaget service på gulvafløb og drænbrønd.

Vi har sagt velkommen til Damla og Louis som har købt nr. 16 st.th. og farvel til Maj og Ragner. Anne i nr. 14. 3.tv. har valgt at sælge sin lejlighed, da hun ikke flytter tilbage. Den nye køber er hendes bror Jesper, som har haft lejet lejligheden. Vi siger også velkommen til Jesper, som vi således allerede kender som lejer.

Frederiksberg Kommune har overtaget renholdelsen af fortove pr. 1. juli. Dog ikke vinterforanstaltninger, trappeskakt og udvendige trapper.

Vi har fået ny affaldsbeholder til tekstiler. Denne beholder er ikke til genbrugstøj og sko, men tøj til genanvendelse af stoffet. Al tekstil skal i gennemsnitlige lukkede poser, så det ikke bliver fugtigt.

Vi har valgt et andet selskab til at få foretaget en ny årlig valuarvurdering, da prisen var lavere, og vurderingen højere, hvilket fremgår af regnskabet.

Vedligeholdelsesplan er i skrivende stund bestilt og vil blive udført i august måned. Vi har ført vores egen vedligeholdelsesplan i perioden siden den sidst udfærdigede plan. Det er således på nuværende tidspunkt ikke kendt, hvilke opgaver, der skal prioriteres. Vi undersøger også, hvad der evt. skal til for at ophøje vores energimærkning fra D til C, hvilket igen vil påvirke vores næste valuarvurdering.

Vi har som sædvanlig havefest i august, og det går fint og er hyggeligt. Havefesten og de planlagte arbejdsweekender er en god mulighed for dels at lære hinanden at kende, dels er det godt for vores ejendoms vedligehold.

Vores hjemmeside opdateres med konkrete datoer for det kommende år så tidligt som muligt i det nye år.

Vi har haft fine arbejdsweekender i både foråret og efteråret, og haven og ejendommen står meget flot.

Snerydningen i vintersæsonen var heldigvis igen temmelig overskuelig, så det var ganske nemt at være med i snegruppen. Vi satser på, at alle stiller op igen til næste sæson, men jo flere jo bedre, så MELD DIG GERNE ALLIGEVEL! Der var jo nu fraflyttede Ragnar med i gruppen, og ham vil vi gerne have erstattet med en ny.

Tak til alle der løbende bidrager med opgaver. Det sætter bestyrelsen stor pris på. Vær alle med til at passe på vores ejendom".

Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

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

Ad 3 – Forelæggelse af årsregnskab 2022-2023, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.

Regnskabet blev gennemgået af Flemming Dahl. Resultatet for 2022-2023 er før finansielle poster kr. 576.277 og viser efter finansielle poster et overskud på kr. 438.118 og et likviditetsresultat på kr. 185.696 efter afdrag. Andelsværdien blev af bestyrelsen foreslået fastsat til kr. 25.000 pr. m² svarende til en andelsfaktor på 83,33.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt og ligeledes blev den af bestyrelsen anbefalede andelsværdi kr. 25.000 pr. m² enstemmigt godkendt.

Ad 4 - Bestyrelsens forelæggelse af bilag 4 nøgletal.

Flemming Dahl gennemgik bilag 4. Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen, som er lovpligtig at gennemgå på generalforsamlingen.

Bilag 4 blev taget til efterretning.

Ad 5 - Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2023-2024 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

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

Periodens budgetterede resultat efter finansielle poster ligger på kr. 277.000 og kr. 22.000 efter afdrag på prioritetsgæld

Herefter blev budgettet enstemmigt vedtaget.

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, også selvom dette kan medføre en løbetidsforlængelse. 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. Bemyndigelserne 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.*

Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

- b) *Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne delindfri foreningens bank- og realkreditlån ved brug af opsparede midler dog uden at dette må medføre likviditetsproblemer for foreningen. Bemyndigelsen til bestyrelsen indebærer, at en eventuel delindfrielse sker efter rådgivning fra banken/realkreditinstituttet og evt. i samarbejde med administrator.*

Der var ikke spørgsmål eller kommentarer til forslag a og b, som blev enstemmigt vedtaget.

- c) *Forslag til præcisering af foreningens Husorden jf. vedhæftede oversigt.*

Der var uenighed omkring tidspunkt for støjende adfærd. Der var enighed om at ændre tidspunktet kl. 8 på hverdage til kl. 7 på hverdage. Der var også ønske om præcisering af ladcykler i gården. Det tilføjes, at ladcykler er undtaget i forhold til gård- og haveanlæg.

Derefter blev forslaget sendt til afstemning. Forslaget blev vedtaget med 3 imod. 0 blank. 14 for.

Ad 7 - Valg til bestyrelsen

På valg var bestyrelsesmedlemmerne Flemming Dahl og Pia Kristensen og suppleanterne Vibeke Jørgensen og Kristian Nielsen.

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

Uden modkandidater blev Pia Kristensen genvalgt som bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode.

Uden modkandidater blev Kristian Nielsen og Vibeke Jørgensen valgt til hhv. 1. og 2. suppleanter. Oskar Mule stillede op til bestyrelsen og blev valgt ind som bestyrelsesmedlem.

Bestyrelsen består herefter af:

- | | |
|--|----------------|
| • Formand Flemming Dahl, 16, 3. th. | På valg i 2025 |
| • Bestyrelsesmedlem Pia Kristensen, 16, 4. th. | På valg i 2025 |
| • Bestyrelsesmedlem Ella Vigh, 16, 2. th. | På valg i 2024 |
| • Bestyrelsesmedlem Lene Romar, 14, 4. tv | På valg i 2024 |
| • Bestyrelsesmedlem Oskar Mule, 14, 1. tv | På valg i 2025 |
| • 1. suppleant Kristian Nielsen, 14. 4. tv | På valg i 2024 |
| • 2. suppleant Vibeke Jørgensen, 16. 1.tv. | På valg i 2024 |

Ad 8 - Valg af administrator og revisor

Newsec blev enstemmigt genvalgt som foreningens administrator.

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

Ad 9 - Eventuelt.

Kristian nævnte problemer med fugt på ruderne i vintermånederne, og om der var talt om at gøre noget ved dette, ud over udluftning. Peter sagde at de selv havde skiftet et glas i et vindue til 3 lags. Bestyrelsen tager det med i overvejelserne vedr. vedligeholdelsesplanen og kigger på mulighederne.

Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

Flemming opfordrede til, at der ryddes op i cykelstativerne. Måske et punkt til arbejdsweekend.

Flemming opfordrede til hjælp til projekter og opgaver fra øvrige medlemmer.

Flemming fortalte at Louis er kommet med i snegruppen.

Da der ikke var flere emner til punktet eventuelt, takkede dirigenten for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl. 20.15.

Dato: 13. oktober 2023, referent: Lene Romar



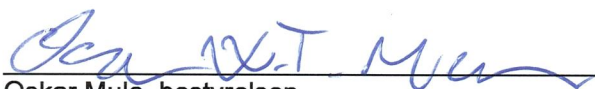
Dirigent/Formand: Flemming Dahl

Ella Vigh, bestyrelsen



Lene Romar, bestyrelsen

Pia Kristensen, bestyrelsen



Oskar Mule, bestyrelsen