

## Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

<b>Emne</b>		
<b>Referat af ordinær generalforsamling</b>		
<b>Dato for mødet</b>	<b>Tidspunkt</b>	<b>Sted</b>
07.10.24	19:00	Foreningslokalet, kælderen
<b>Referat udarbejdet af</b>		
Lene Romar		
<b>Mødedeltagere</b>		
Repræsenteret på generalforsamlingen var 17 andelshavere ud af 20, heraf 4 ved gyldig fuldmagt.		
<b>Til orientering for</b>		
Andelshaverne A/B Carit Etlars Vej 14-16 Evt. administrator		

# Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

## Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab 2023-2024, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af bilag 4 nøgletal.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2024-2025 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. Bemyndigelserne indebærer, at bestyrelsen kan handle, når det viser sig fordelagtigt på det finansielle marked ved eventuelle renteusving 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 vedtægtsændringer jf. vedhæftede.
  - d) Forslag om afstemning vedr. vedligehold eller udskiftning af vinduer.
7. Valg til bestyrelsen.
  - a) Bestyrelsesmedlem Ella Vigh på valg – villig til genvalg
  - b) Bestyrelsesmedlem Lene Romar på valg – villig til genvalg
  - c) 1. suppleant Kristian Nielsen på valg – villig til genvalg
  - d) 2. suppleant Vibeke Jørgensen på valg – villig til genvalgBestyrelsesmedlemmerne Oskar Mule og Pia Kristensen samt formand Flemming Dahl er på valg i 2025
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.



## Ad 2 – Bestyrelsen beretning

Bestyrelsens beretning var vedlagt indkaldelsen:

Vi har haft endnu et godt år i foreningen og vores økonomi er god. Som altid fokuserer vi på driftsomkostningerne for på den måde at holde boligafgiften så lav som muligt.

I den forgangne periode har Frederiksberg Kommune overtaget renholdelse af fortovene foran foreningen, men vi har flere gange været nødt til at følge dette meget tæt med Kommunen, da vores fortove ligger på en sådan måde, at der meget hurtigt samles blade mv. netop hos os og i forhold til de andre omkringliggende fortove. Vi har vist endelig fået overbevist Kommunen om disse forhold, så der oftere bliver lavet tilsyn med vores område. Vi kan håbe, at det kommer til at køre helt af sig selv, uden vores involvering hver gang, der hober sig noget op på fortovene, men vi følger det fortsat tæt.

Vi har tillige fået lavet en ny 10-årig vedligeholdelsesplan samt el- og vvs rapport gennem CERA. Den er nu flettet sammen med bestyrelsens vedligeholdelsesplan, der også indeholder tilbagevendende mindre vedligehold. De første større ting, der skal tages beslutning om, er vedligehold eller evt. udskiftning af vores vinduer, da tiden er inde. Vi skal også få styr på, hvordan vi kan holde fugten i vores kældre i ave, så den ikke forvolder skade grundet bl.a. det stigende grundvand generelt.

Der er kommet ny lovgivning for, hvordan man kan værdisætte sin ejendom. Bestyrelsen har indtil videre besluttet at videreføre de årlige valuarvurderinger og har i den forbindelse indgået en 3 årig fastprisaftale med vores valuar. Valuarvurderingen pr. 30/6/24 er i øvrigt steget en smule mod forventning om det modsatte.

Den nye offentlige vurdering af vores grund kom i november '23. Den erstatter den tidligere ejendomsvurdering. Det var en meget voldsom stigning, vi fik præsenteret. Først kom vurderingen på ca. 92 millioner, men senere kom en ny vurdering, som lå 15 millioner mindre, nemlig ca. 77 millioner. Det drejer sig om en foreløbig vurdering, så der er ikke noget, man kan gøre indsigelse imod. Vurderingen bliver dog alligevel brugt til at beskatte os af allerede i 2025. Derfor har vi sendt en forklaring ud med ét af bestyrelsesreferaterne for jeres forståelses skyld. Generelt medfører det en pæn stigning i den skat, der skal betales fremover, dog med en begrænset årlig stigning på 4,75% af den fulde værdi, indtil denne er nået. Det kan medføre en stigning i boligafgiften på sigt.

Der er i perioden faldet 2 højesteretsdomme. Den ene dom omhandler ansvar ved forandringer foretaget af andelshaver og særligt det at kunne holde foreningen fri for ansvar. Den anden dom omhandler bestyrelsens forpligtelser om oplysning i forbindelse med bl.a. økonomi. Det har medført, at ABF har ændret i deres standardvedtægter. Både Newsec og ABF har opfordret andelsforeningerne til at rette deres vedtægter tilsvarende. Vi holder vores vedtægter tæt på ABF's vedtægter. Derfor vil der ved generalforsamlingen 2024 komme en række ændringer til vores eksisterende vedtægter.

Vi arbejder videre med, om ProBo kan være vores fremtidige kommunikationssystem i foreningen, så hjemmesiden og vores mail på sigt måske kan udgå.

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

Vores havefester i august går godt, og det er en god mulighed for en hyggelig stund med naboerne. På samme måde er de planlagte arbejdsweekender en god mulighed for dels at lære hinanden at kende, dels at vedligeholde vores ejendom og arealer.

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

Snerydningen i vintersæsonen var lidt "tungere" end de seneste år, da vi i år til tider igen fik lidt sne på vejene. Det er selvfølgelig uheldigt for den, der har snevagt, men der kan altid rækkes ud til de øvrige, hvis det er nødvendigt. På trods af sidste vinter, håber vi på, at alle stiller op igen til næste sæson. Jo flere jo bedre, så MELD DIG GERNE ALLIGEVEL, og hvis du ikke er med i forvejen er du mere end velkommen til at være med i snegruppen.



## Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

Cykelstativerne bliver flittigt brugt, men ikke alle cykler bliver fjernet igen, og mange andre end vores egne beboere bruger dem. Derfor er der brug for, at vi jævnligt og helst en gang om året får ryddet op i de cykler, der ikke bruges eller er blevet efterladt.

Tak til alle der løbende bidrager med at løbe med opgaver, herunder snegruppen og dem, der ellers tager sig af haven og andre opgaver. Det sætter bestyrelsen stor pris på. Vi skal alle være med til at passe på vores ejendom.

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

### **Ad 3 – Forelæggelse af årsregnskab 2023-2024, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.**

Regnskabet blev gennemgået af Flemming Dahl. Resultatet for 2023-2024 er før finansielle poster kr. 680.831 og viser efter finansielle poster et overskud på kr. 545.971. og et likviditetsresultat på kr. 290.475 efter afdrag. Andelsværdien blev af bestyrelsen foreslået fastsat til kr. 25.250 pr. m<sup>2</sup> svarende til en andelsfaktor på 84,17.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt og ligeledes blev den af bestyrelsen anbefalede andelsværdi kr. 25.250 pr. m<sup>2</sup> 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 2024-2025 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.435.500 og kr.176.800 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, indfri- elser, 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 be- myndiges 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 be- styrelsen kan handle, når det viser sig fordelagtigt på det finansielle marked ved eventuelle renteud- sving 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 ban- ken/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. Bemyn- digelsen til bestyrelsen indebærer, at en eventuel delindfrielse sker efter rådgivning fra banken/real- kreditinstituttet og evt. i samarbejde med administrator.

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

- c) Forslag til vedtægtsændringer jf. vedhæftede

Enkelte opklarende spørgsmål.

Derefter blev forslaget sendt til afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

- d) Forslag om afstemning vedr. vedligehold eller udskiftning af vinduer.

Flemming gennemgik økonomien ved begge muligheder.

Vedligeholdelse af vinduer kan indeholdes i den nuværende økonomi. Vi har mod- taget tilbud der er væsentlig lavere end sidste gang vi fik malet vinduer. Det kan ud- føres ved hjælp af lift og ikke stillads. Evt. rådne lister udskiftes og gesimser reparere- res og males. forventeligt 250-300.000 kr.

Ved nye vinduer skal der optages lån. Flemming gennemgik de forskellige mulighe- der jf. den oversigt der var vedhæftet indkaldelsen. Forventeligt 2,6-3 millioner.

Der blev stillet spørgsmål til, om bestyrelsen har haft kontakt med Frederiksberg kommunen om tilladelse til udskiftning til vinduer med et andet udtryk og også at al- tandøre ikke skulle udskiftes.

Kommentar om fugt i boligen, som nye vinduer ikke vil løse. Én har erfaring med af- fugter med el tilslutning i lejligheden. Sender oplysninger om denne til bestyrelsen.

Kommentar om at nye 3 lags vinduer giver mindre lys i lejlighederne.

Kommentar om undersøgelse af om ikke ventiler i vinduer kunne afhjælpe fugtpro- blemer. Kunne være en Biobe ventil. Bestyrelsen undersøger.



## Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

Derefter blev forslaget sendt til afstemning. 13 stemte for vedligeholdelse af vinduer. 3 stemte for udskiftning af vinduer. 1 stemte blank. Forslaget om vedligeholdelse af vinduer blev vedtaget.

### Ad 7 - Valg til bestyrelsen

På valg var bestyrelsesmedlemmerne Ella Vigh og Lene Romar og suppleanterne Kristian Nielsen og Vibeke Jørgensen.

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

Uden modkandidater blev Kristian Nielsen og Vibeke Jørgensen valgt til hhv. 1. og 2. suppleanter.

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 2026 |
| • Bestyrelsesmedlem Lene Romar, 14, 4. tv      | på valg i 2026 |
| • Bestyrelsesmedlem Oscar Mule, 14, 1. tv      | på valg i 2025 |
| • 1. suppleant Kristian Nielsen, 14. 4. tv     | på valg i 2025 |
| • 2. suppleant Vibeke Jørgensen, 16. 1.tv.     | på valg i 2025 |

### Ad 8 - Valg af administrator og revisor

Newsec blev enstemmigt genvalgt som foreningens administrator.

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

### Ad 9 - Eventuelt.

Rikke undersøger om reklamer kan flyttes fra fortovet ved indgang til haven, da det er et stort rod og indbyder desværre folk til at stille affald.

Cykelstativer foran huset er ikke vores. Det er kommunens.

Spørgsmål og afklarende dialog til fugtrapporten. Bestyrelsen er i gang med de anbefalinger der blev givet.

Spørgsmål til om andre har oplevet utætte radiatorer. Ingen kunne huske hvornår det sidst er forekommet.

Spørgsmål om døre til haven kan skiftes pga. træk og fugt.

Opfordring til at hver især rengør egen indgangsdør.

Dejligt når flere byder ind med hjælp, og vi er fælles om opgaverne.

Ryd op i cykelstativet udenfor, hvis vi har noget opmagasineret der.

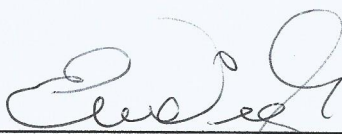
## Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

Tak til snerydningsgruppen. Der kommer nyt skema snart til ny vintersæson.  
OBS på at raftehegnet nok skal udskiftes. Risiko for at det vælter igen. Er repareret midlertidigt af Lejerbo.

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



Dirigent/Formand: Flemming Dahl



Ella Vigh, bestyrelsen



Lene Romar, bestyrelsen

\_\_\_\_\_  
Pia Kristensen, bestyrelsen



Oskar Mule, bestyrelsen