

Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

Emne		
Referat af ordinær generalforsamling		
Dato for mødet	Tidspunkt	Sted
01.10.15	20:00	Kælderlokalet Carit Etlars Vej 14-16
Referat udarbejdet af		
Michael Assam		
Mødedeltagere		
Repræsenteret på generalforsamlingen var 18 andelshavere ud af 20, heraf 3 ved gyldig fuldmagt.		
Til orientering for		
Andelshaverne A/B Carit Etlars Vej 14-16 Administrator		
Dagsorden		
<ol style="list-style-type: none">1. Valg af dirigent og referent.2. Bestyrelsens beretning.3. Forelæggelse af årsregnskab 2014-2015, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2015-2016 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.5. Forslag.<ol style="list-style-type: none">a) Bemyndigelse til bestyrelsen til konvertering af eksisterende lån, såfremt dette måtte medføre en besparelse, også selvom denne kun opnås ved forlængelse af løbetiden.b) Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægternes §3, §4, §6, §7, §8, §9, §10, §11, §12, §13, §14, §16, §17, §18, §20, §21, §23, §24, §25, §33 og §34.c) Andre indkomne forslag.6. Valg til bestyrelsen.<ol style="list-style-type: none">a) Bestyrelsesformand Flemming Dahl, bestyrelsesmedlemmerne Michael Assam og Sebastian Møller og suppleanterne Bjørn Erichsen og Jose Valinas er på valg.b) Flemming Dahl og Michael Assam er villig til at modtage genvalg. Oskar Mule udgår af bestyrelsenc) Bestyrelsesmedlemmerne Ella Vigh, erstatning for Oskar Mule samt suppleanterne er på valg i 20167. Valg af administrator og revisor.8. Eventuelt.		

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

Ad 1 – Valg af dirigent og referent

Michael Assam blev foreslået og valgt. Det konstateredes, at generalforsamlingen var lovligt varslet. Dagsorden godkendes iflg. foreningens vedtægter, og generalforsamlingen er beslutningsdygtig på samtlige punkter.

Ad 2 – Bestyrelsen beretning

Bestyrelsens beretning var vedlagt indkaldelsen:

Bestyrelsens beretning 2015.

I år har vi tjekket, at alle BBR oplysninger for ejendommen er korrekte. Vi har fået skiftet switchen til internettet i vores kælder til en mere økonomisk og stabil én af slagsen. TDC har desuden optimeret vores internetforbindelse ved at ændre forbindelsen til "pairbonding", som giver bedre udnyttelse og højere hastighed. Ny TV aftale med obligatorisk grundpakke er trådt i kraft pr. 1/10 2014. Alle yderligere ydelser fra YouSee er baseret på beboerens egen aftale med YouSee. Man kan således tilkøbe større pakker og "vælg selv" samt individuelt internet. Vi har været opfordret til og har bedt om en ekstra skraldecontainer, da der nogle gange er lidt rigeligt med affald. Vi ser på, om dette skal fortsætte, eller den kan opsiges igen. Frederiksberg kommune gjorde os opmærksomme på, at vi havde noget graffiti på væggen, og de ville gerne, at det blev fjernet, da der er nul tolerance for graffiti i kommunen. I første omgang ville vi abonnere på en antigraffiti service anbefalet af kommunen, men det viste sig at være en urimelig dyr fornøjelse for deres førstegangsydelse, hvorfor vi valgte selv at fjerne det og herefter holde øje med, om der kommer mere af den slags hærværk. Vi har søgt om, og fået tilladelse til at sætte cykelstativer op på vores facade for at undgå det rod af cykler, som altid står på gaden. I første omgang ville vi sætte nogle skilte, der bad om at holde facaden fri for cykler, op, men vi har nu lært at holde den fri for cykler på bekostning af et stort rod ud mod vejen. I håb om at få lidt bedre orden på alle de cykler, vil vi formodentlig alligevel sætte cykelstativerne op. Vi har løbende holdt øje med nye lånemuligheder, og om det med fordel kunne lade sig gøre at lægge vores lån om til 2% lån i stedet for 3% lån. I løbet af året blev så det pludseligt meget attraktive 2% lån aktuelt, og vi gjorde vores forarbejde for at komme med på bølgen, men pludselig faldt kursen meget hurtigt, så der ikke længere var tale om en attraktiv om-lægning. Siden har der ikke været tilsvarende muligheder, men vores indeværende lån er i forvejen godt, og igen i år har revisor bekræftet, at vi har en rigtig god økonomi, og der ikke er noget at ud-sætte. Vi holder dog fortsat øje med, om vi kan drage fordel af evt. bedre lån. Vi har gennem lang tid arbejdet med udbudsmateriale og tilbud på maling af vinduer på facaden mod gaden. Vi er interesseret i at udvide entreprisen til også at omfatte reparation af ødelagte fuger og mursten, som i forvejen er del af vores vedligeholdelsesplan. I tilfælde af, at det ikke lykkes at igangsætte arbejdet, før det er for sent i forhold til sæsonen for malerarbejde, vil vi samle opgaven til også at omfatte facaden mod haven. Finansieringen af dette arbejde vil blive baseret på vores opsparede midler fra den almindelige drift sammen med brug af kassekreditten samt et forslag om forøgelse af boligafgiften på 150 kr. pr. lejlighed pr. måned. Det viser sig at være den billigste løsning i forhold til mange eksempler på forskellige lån, som vi har analyseret sammen med RD. Vi skal fortsat forsøge at minimere alle vores driftsomkostninger. Vi skal spare på vandet, og det gælder os alle! Vi skal også huske på, at det er blevet dyrere at bruge el, og selvom vi benytter spare pærer, ser vi alligevel en stigning af el udgiften. Vi vil løbende holde øje med, om der er flere tiltag at gøre for at opnå yderligere besparelser på alle områder. Snerydningen stod vi fortsat selv for. Vi har været heldige, at de

få som har påtaget sig tjansen har kunne overkomme det de sidste år. Men hvis der bare var et par ekstra til at hjælpe, så kunne vi komme lidt lettere igennem vintersæsonen, også uden det bliver for surt for snerydderne. Derfor vil vi rigtig gerne have nogle flere med på vognen, så der er færre vagter per person. MELD DIG GERNE til gruppen af frivillige sneryddere! Jo flere, der er i gruppen, jo lettere for den enkelte. Bestyrelsen vil fortsat gerne opfordre til, at vi alle sammen ser på vores forening og ejendom som var det vores helt eget hus, når det drejer sig om oprydning, opgaver eller vedligehold. Med dette skal forstås, at vi opfordrer til, at hver især gør en indsats for at bevare vores hus og områder i god og ryddelig stand og i det omfang, der er muligt, selv påtager sig nogle af de opgaver, der måtte komme, så alt ikke afhænger af bestyrelsens indsats. Der er løbende opgaver, man ikke kan slippe for selv at udføre. På samme måde vil det være dejligt at kunne fordele opgaver blandt samtlige medlemmer af foreningen og ikke kun skal fordele dem mellem bestyrelsesmedlemmerne. Meld dig gerne, hvis du kan og vil påtage dig nogle af de til tider mange opgaver, vi sidder med. Igen i år har vores arbejdsweekender været virkelig effektive. Vi fortsætter med de vedligeholdelsesopgaver, som vi selv kan stå for. Vores sokkel mod gaden er nu blevet rigtig flot. Der er også kommet nyt gyngestativ til børnene, og vi har fået udbedret nogle skader på vores tagrender (udført af professionelle) I forbindelse med arbejdsweekender og vedligehold af haven med videre, er det ene og alene bestyrelsen, der kan godkende indkøb. Man kan således ikke på egen hånd indkøbe på foreningens vegne, uden først at få det godkendt. Derimod er man mere end velkommen til at kontakte os og foreslå og forestå indkøb. I bestyrelsen synes vi selv, at vi har fået meget fra hånden, specielt med at spare foreningen for unødige udgifter. Der er bestyrelsens opfattelse, at der for det meste er god stemning i foreningen. Bestyrelsesarbejdet er frivilligt, og vi gør vort bedste til at holde styr og orden på det hele, men det kræver tid og indsats, og derfor er alle selvfølgelig meget velkomne til at påtage sig opgaver, som ikke nødvendigvis skal ligge hos bestyrelsen. Vi opfordrer alle til igen at læse vores vedtægter og husorden igennem. Det er let at glemme, hvad der står, og hvad der gælder. Husk at husordenen faktisk er at sidestille med vedtægterne.

Der var ingen spørgsmål til beretningen, og denne blev taget til efterretning.

Ad 3 – Forelæggelse af årsregnskab 2014-2015, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen

Regnskabet blev gennemgået af Flemming Dahl og det er igen anmærkningsfrit iflg. revisor. Resultatet for 2014-2015 er før afdrag kr. 437.740 og viser efter afdrag et overskud på kr. 258.078. Overskuddet skyldes især usædvanligt lave driftsomkostninger.

Andelsværdien blev af bestyrelsen foreslået fastsat til kr. 16.275,00 pr. m² svarende til en andelsfaktor på 54,25.

Spørgsmål og kommentar til regnskabet:

- Ingen kommentarer

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt og ligeledes blev den af bestyrelsen anbefalede andelsværdi på kr. 16.275,00 pr. m² enstemmigt godkendt.

Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

Ad 4 – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2015-2016 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Det fremsendte budgetforslag blev gennemgået af Flemming Dahl. Budgettet er udarbejdet på baggrund af en stigning i boligafgiften på 150 kr. pr. md pr. lejlighed gældende fra 01-07-2015. Manglende betaling for perioden 1/7 til 1/10 inkl. vil blive påført kommende opkrævninger over 4 rater.

YouSee har varslet stigning i antennebidraget, som for 2016 vil udgøre 177 kr. pr. md. for grundpakken inkl. VerdensTV/Copydan gældende fra 01. januar 2016.

Overskuddet i budgettet skyldes især øget husleje samt fortsat godt overskud. Overskuddet ønsker bestyrelsen skal bidrage til en opsparing i foreningen til dækning af de større kommende vedligeholdelser og forsøge at imødegå optagelse af nye lån eller minimere disse.

Spørgsmål og kommentar til budgettet:

- Spørgsmål til kommende facaderenovering:
 - Katrine: Hvorfor skal facaden på bagsiden gennemgås igen eftersom det seneste gennemsyn var i 2007.
 - Svar fra bestyrelsen: Gennemgang har vist, at der på trods er en del forestående udbedring i fuger og mursten.
 - Bjørn: Hvis man bruger af kassekreditten til facaden på gårdsiden, vil det tage kortere tid at nedbringe kassekreditten end 2 år i forhold til vores gældende finansielle situation.
 - Kommentar taget til efterretning af bestyrelsen.
- Udskiftning af hoveddøre blev forslået.
- Det blev diskuteret, hvor vidt stigningen i boligafgiften skulle være midlertidig eller ej. Da budget skal godkendes hvert år, blev vi enige om, at det naturligt vil blive taget op hvert år.

Herefter blev budgettet enstemmigt vedtaget.

Ad 5 - Forslag

Indkomne forslag:

a) Bemyndigelse til bestyrelsen til konvertering af eksisterende lån, såfremt dette måtte medføre en besparelse, også selvom denne kun opnås ved forlængelse af løbetiden.

- Rikke spurgte om det kunne betale sig at omlægge sit realkredit lån hele tiden.
- Svar fra bestyrelsen: Nej, det kan det ikke. Det vurderes hele tiden, om og hvornår det kan betale sig. Pt. er der ikke udsigt til, at det bliver aktuelt foreløbigt.

Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

- Katrine spurgte om bemyndigelsen er gældende hvis bestyrelsen ændres.
- Svar fra bestyrelsen: Det er gældende for enhver bestyrelse. Dog er der grænser for, hvilke tiltag, der kan gøres jf. §26 stk. 2.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

b) Bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer:

Bestyrelsens forslag var vedlagt indkaldelsen. Vedtægtsændringerne blev kort begrundet i nye standardvedtægter fra ABF.

Efterfølgende blev vedtægtsændringerne samlet sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

c) Forslag fra Ella vedr. dyrehold i husordenen. Tilføjelse af følgende sætning: «Alle kæledyr skal holdes inde eller være ude, således at ingen kæledyr færdes alene på hoved- eller køkkentrappe.

Spørgsmål og kommentar til forslaget:

- Forslaget gave anledning til diskussion af "dørpolitikken" (åben dør til haven). Der blev foreslået luge i døren som kun åbner en vej, eller håndtag, så døren kan åbnes udefra eller kodelås, så også børn kan komme ud og ind uden nøgle.

Forslaget til ændring af dyrehold blev forkastet med 2 stemmer mod, 7 stemmer for og 9 blanke stemmer.

Ad 6 - Valg til bestyrelsen

På valg var (formand) Flemming Dahl, bestyrelsesmedlemmerne Michael Assam og Sebastian Møller.

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

Uden modkandidater blev Bjørn Bøjden Erichsen valgt for en 1-årig periode til bestyrelsesmedlem som afløser for Oskar Mule.

Uden modkandidater blev Lene Romar og Bodil Kofoed valgt til hhv. 1. og 2. suppleanter.

Bestyrelsen består herefter af:

- | | |
|---|----------------|
| • Formand Flemming Dahl, 16, 3. th. | på valg i 2017 |
| • Bestyrelsesmedlem Michael Assam, 14, 4. th. | på valg i 2017 |
| • Bestyrelsesmedlem Ella Vigh, 16, 2. th. | på valg i 2016 |
| • Bestyrelsesmedlem Bjørn Bøjden Erichsen, 14, 3. th. | på valg i 2016 |
| • 1. suppleant Lene Romar, 14, 3. th. | på valg i 2016 |
| • 2. suppleant Bodil Kofoed, 14, 1. th. | på valg i 2016 |

Ad 7 - Valg af administrator og revisor

Datea blev enstemmigt genvalgt som foreningens administrator.

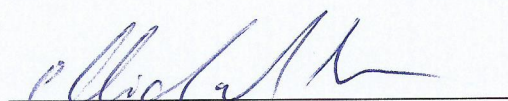
Datarevision v/Per Larsen blev enstemmigt genvalgt som foreningens revisor.

Ad 8 - Eventuelt.

- Bestyrelsen vil sørge for at sende mere detaljeret plan/information vedr. kommende malerarbejde, når det foreligger.
- Snerydning og saltning sæson:
 - José og Katrine er tilmeldt
 - Rikke og Vibeke er tilmeldt på "aftenshold"
- Åbning og lukning af varme vil blive tændt/slukket som i dag, men beboerne kan anmode om tidligere åbning eller senere lukning ud fra (rimelige) behov.
- Katrine har problem med termostat og vil koordinere med andre, der har problemer.
- Et flertal anmodede om, at man holder dørene til haven lukkede. Bestyrelsen vil se på, hvilke tiltag, der kan gøres vedr. håndtag eller lign. Det er til enhver tid beboernes ansvar at holde dørene lukket og låste.
- Ella henstiller til at tørt vasketøj bliver taget ned fra snorene når det er tørt.
- Varmeregnskabshonorar vil Bjørn gennemgå som en del af hans metier i bestyrelsen.
- Peter roses for at slå plænen regelmæssigt.
- Det vil blive undersøgt om der kan findes en permanent løsning til håndtaget til vandhanen. Oskar ansvarlig for dette.
- Rikke og Michael finder en proces for hvorledes man bedst muligt får ryddet op i kælderen.
- Det er blevet betydeligt bedre mht. div. effekter i opgangene. Dog henstilles til at også løbehjul med videre ikke stilles i opgangene eller midt i gangarealer. Alle passager skal holdes frie, og der henstilles til at man fjerner egen effekter fra kælderen.

Da der ikke var flere emner til punktet eventuelt, takkede dirigenten for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl. 21.53.

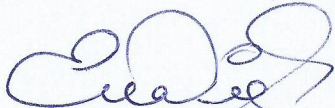
Dato: 01. oktober 2015, referent Michael Assam



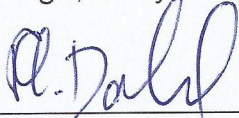
Dirigent: Michael Assam

Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

Sebastian B. Møller, bestyrelsen



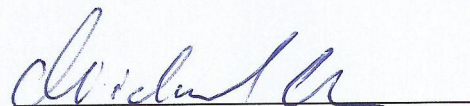
Ella Vigh, bestyrelsen



Flemming Dahl, formand



Oskar Mule, bestyrelsen



Michael Assam, bestyrelsen