

Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

Emne		
Referat af ordinær generalforsamling		
Dato for mødet	Tidspunkt	Sted
03.10.16	19:00	Kælderlokalet Carit Etlars Vej 14-16
Referat udarbejdet af		
Flemming Dahl		
Mødedeltagere		
Repræsenteret på generalforsamlingen var 18 andelshavere ud af 20, heraf 4 ved gyldig fuldmagt.		
Til orientering for		
Andelshaverne A/B Carit Etlars Vej 14-16 Evt. administrator		
Dagsorden		
<ol style="list-style-type: none">1. Valg af dirigent og referent.2. Bestyrelsens beretning.3. Forelæggelse af årsregnskab 2016-2017, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2016-2017 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.5. Forslag.<ol style="list-style-type: none">a) Forslag til foreningens husorden vedrørende husdyrhold: 1/ tilladelse til at holde hund 2/ tilladelse til hund på ansøgning til bestyrelsen pr. gang. Forslagsstiller 14, st. tv.b) Forslag vedr. tilføjelse til foreningens vedligeholdelsesplan for 2017: Udskiftning af gadedørene i nr. 14 og 16. Forslagsstiller 14, st. th.c) Forslag til foreningens husorden vedrørende Musik og støjende adfærd: Der foreslås tidsangivelse for brug af vaske- og tørremaskiner samt håndværksmæssigt arbejde. Forslagsstiller 14, 2. th.6. Valg til bestyrelsen.<ol style="list-style-type: none">a) Bestyrelsesmedlemmerne Ella Vigh og Bjørn Erichsen og suppleanterne Bodil Kofoed og Lene Romar er på valg.b) Der ønskes endnu et medlem i bestyrelsen.7. Valg af administrator og revisor.8. Eventuelt.		

Formanden Flemming Dahl bød forsamlingen velkommen, konstaterede, at forsamlingen var lovligt indkaldt, og at man var beslutningsdygtig, 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 er lovligt varslet, generalforsamlingen beslutningsdygtig på samtlige punkter, samt at dagsorden kan godkendes jf. foreningens vedtægter.

Ad 2 – Bestyrelsen beretning

Bestyrelsens beretning var vedlagt indkaldelsen:

Bestyrelsens beretning 2016.

I det sene efterår 2015 gennemgik vi en større entreprise på facaden bestående af maling af vinduer og spejle, udskiftning af sten og fuger, hvor det trængte, tætnet tagrender, opsat snefang og udskiftet fuger rundt om vinduerne.

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 omlægning. 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 udsætte. 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 interesserede 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 sparepærer, 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

Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

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.

Valgt at omlægge vores lån til 2% over samme antal år... besparelse på ca. 44.000 kr. pr. år i lånets løbetid i forhold til 3% lånet

Vi har planlagt opstart af samme type entreprise på havesiden og dette forventes færdigt før generalforsamlingen 2016. Udgifterne tages fra regnskabet henlæggelser og vil dermed ikke påvirke andelskronen.

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

Ad 3 – Forelæggelse af årsregnskab 2015-2016, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen

Regnskabet blev gennemgået af Flemming Dahl, og det er igen anmærkningsfrit iflg. revisor. Resultatet for 2015-2016 er før afdrag kr. 59.537 kr. og viser efter afdrag et overskud på kr. 73.445 kr. idet der er tilført 226.250 kr. fra hensættelserne "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen" til delvis dækning af entreprisen vedr. maling af vinduer mv. på gadesiden.

Valuarvurdering af ejendommen er i år opskrevet med 1 million til 48 millioner.

Andelsværdien blev af bestyrelsen foreslået fastsat til kr. 16.750,00 kr. pr. m² svarende til en andelsfaktor på 55,83.

Spørgsmål og kommentar til regnskabet:

- Der blev spurgt ind til vandafgiften på 55.335 kr. i forhold til budget på 80.000 kr. Ved regnskabet afslutning er den endelige faktura for perioden ikke modtaget, hvorfor der er en forskydning i forhold til det reelle forbrug. Det kan dog konstateres, at forbruget på trods af dette ligger under det budgetterede. Dette kan skyldes, at vi

Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

faktisk er begyndt at spare på vandet, men også, at der faktisk har været et fald i vandprisen. Vi vælger fortsat at budgettere denne post højt for at imødegå overraskelser i forbruget.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt og ligeledes blev den af bestyrelsen anbefalede andelsværdi kr. 16.750 kr. pr. m² enstemmigt godkendt.

Ad 4 – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2016-2017 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Det fremsendte budgetforslag blev gennemgået af Flemming Dahl. Budgettet er udarbejdet uden stigning i boligafgiften. YouSee har dog varslet stigning i antennebidraget, som for 2017 vil udgøre 187 kr. pr. md. for grundpakken inkl. VerdensTV/Copydan gældende fra 01. januar 2017.

Der er budgetteret med et underskud i budgettet på 324.500 kr. hvilket skyldes medtagelse af omkostningerne til indeværende entrepris på havesiden samt omkostninger i forbindelse med omlægning af lånet fra 3% til 2%. Omkostninger i forbindelse med entreprisen på gadesiden i 2015 var ikke taget med i sidste budget. Formanden oplyste, at vi i indeværende måned begynder at udnytte kassekrediten til betaling af entreprisen på havesiden som aftalt på forrige generalforsamling.

Spørgsmål og kommentar til budgettet:

- Det blev præciseret, at ændringer i boligafgiften skal tages op ved hver generalforsamling og sættes i forhold til planlagte arbejder og foreningens økonomi generelt set. Bestyrelsen stiller forslag om ændringerne i forbindelse med efterfølgende budget.

Herefter blev budgettet enstemmigt vedtaget.

Ad 5 - Forslag

Indkomne forslag:

a) Forslag til foreningens husorden vedrørende husdyrhold. Forslagsstiller 14, st. tv.:

1/ tilladelse til at holde hund under specifikke betingelser. Formulering foreslås ændret til:

Der må holdes hund, max. 1 pr. lejlighed af følgende hunderacer: Malteser, Coton de tulear, Mortie og Bolognese. Hunde må ikke færdes i haven. Ingen kæledyr må være til gene for de øvrige beboer. I tilfælde af klager afgør bestyrelsen, om kæledyrsholdet kan fortsætte. Såfremt kæledyrsholdet ikke kan fortsætte skal beboeren skaffe sig af med kæledyret inden for 2 måneder. Fodring af dyr og fugle på andelsforeningens område er ikke tilladt.

Forslaget blev fremlagt og begrundet af forslagsstiller og sat til afstemning. 4 stemte for, 9 stemte imod, 5 undlod at stemme. Forslaget blev således forkastet.

Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

2/ tilladelse til hund på ansøgning til bestyrelsen pr. gang. Formulering foreslås ændret til:

Såfremt en beboer ønsker at anskaffe sig en hund skal der hver gang ansøges herom på den årlige generalforsamling. Hunderacer der kan ansøges om: Malteser, Coton de tulear, Mortie og Bolognese. Hunde må ikke færdes i haven. Ingen kæledyr må være til gene for de øvrige beboer. I tilfælde af klager afgør bestyrelsen, om kæledyrsholdet kan fortsætte. Såfremt kæledyrsholdet ikke kan fortsætte skal beboeren skaffe sig af med kæledyret inden for 2 måneder. Fodring af dyr og fugle på andelsforeningens område er ikke tilladt.

Forslaget blev fremlagt og begrundet af forslagsstiller og sat til afstemning. 5 stemte for, 8 stemte imod, 5 undlod at stemme. Forslaget blev således forkastet.

b) Forslag vedr. tilføjelse til foreningens vedligeholdelsesplan for 2017: Udskiftning af de 2 døre til opgangene fra Carit Etlars Vej tilføjes foreningens vedligeholdelsesplan for regnskabsåret 2017. Forslagsstiller 14, st. th.

Forslaget blev fremlagt og begrundet af forslagsstiller.

Spørgsmål og kommentarer til forslaget:

- Økonomien i udskiftningen blev diskuteret og anslås til at ligge i omegnen af 30-35.000 kr.
- Der blev forespurgt, om man ikke kunne totalrenovere de eksisterende døre i stedet for og gøre dem tætte.... Der blev diskuteret frem og tilbage om dette.
- Resultat af diskussionen blev, at der laves et dørprojekt, som indføres i vedligeholdelsesplanen. Hvorvidt økonomien tillader, at det udføres i 2017 afgøres senere på baggrund af vores økonomi på det tidspkt. Der nedsættes en gruppe bestående af Rikke og Esben, der undersøger betingelser (Frb. Kommune) og priser på hhv. nye døre og reovering af de gamle. Gruppen går i gang med det samme.

Det blev således enstemmigt vedtaget at sætte dørprojektet på vedligeholdelsesplanen for 2017 med forbehold for økonomien.

c) Forslag til foreningens husorden vedrørende Musik og støjende adfærd: Der foreslås tidsangivelse for brug af vaske- og tørremaskiner samt håndværksmæssigt arbejde. Formulering foreslås ændret til:

Musiceren, brug af musikanlæg, TV etc. samt enhver form for støjende adfærd skal ske med skyldig hensyntagen til øvrige beboere og omkringboende.

Det henstilles, at der ikke udøves støjende adfærd af nogen art efter kl. 22:00.

Af hensyn til øvrige beboere må al brug af vaskemaskiner placeret i lejligheder kun ske i tidsrummet mellem 06:00 og 22:00.

Af hensyn til øvrige beboere må alt arbejde af håndværksmæssig karakter - udført af beboere så vel som professionelle håndværkere - kun ske i tidsrummet 06:30 og 22:00 på hverdage og 08:30 og 22:00 i weekender.

Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

*Der kan dispenseres i forbindelse med fester og selskabelige sammenkomster i rimeligt omfang. I sådanne tilfælde bruges oplagstavlerne, foreningens facebook-side og evt. foreningens hjemmeside til advisering mindst 4 dage før sammenkomsten.
Dog skal henvendelser om sænkning af støjniveau efterkommes.*

Forslaget blev fremlagt og begrundet af forslagsstiller.

Spørgsmål og kommentarer til forslaget:

- Det blev påpeget, at nuværende ordlyd gælder for al støj uagtet kilden til støjen.
- Det blev diskuteret en del frem og tilbage, hvorvidt det var nødvendigt med yderligere tidsangivelser frem for at almindelig hensyntagen og personlige henvendelser ved gener.
- På baggrund af ovenstående diskussion, blev det besluttet at stemme, om der i det hele taget skulle ændres ordlyd, og i dette tilfælde formulere en ordlyd til afstemning efterfølgende.

Forslaget om at ændre på ordlyden blev forkastet med 16 stemmer mod, 1 stemme for og 1 neutral stemme.

Ad 6 - Valg til bestyrelsen

På valg var bestyrelsesmedlemmerne Ella Vigh og Bjørn Erichsen og suppleanterne Bodil Kofoed og Lene Romar, hvoraf alle modtager genvalg.

Uden modkandidater blev Ella og Bjørn genvalgt for en 2-årig periode til bestyrelsesmedlemmer.

Uden modkandidater blev Lene og Bodil genvalgt for en 1-årig periode til hhv. 1. og 2. suppleanter.

Bestyrelsesformand Flemming Dahl og bestyrelsesmedlem Michael Assam er på valg i 2017 (næste år).

Bestyrelsen opfordrede på det kraftigste til, at endnu en andelshaver meldte sig til bestyrelsen, men ingen meldte sig.

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 2018 |
| • Bestyrelsesmedlem Bjørn Bøjden Erichsen, 14, 3. th.. | på valg i 2018 |
| • 1. suppleant Lene Romar, 14, 3. th | på valg i 2017 |
| • 2. suppleant Bodil Kofoed, 14, 1. th. | på valg i 2017 |

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.

- Christina anmoder om, at man husker at lukke døre og vinduer i kældrene grundet kulde.
- Christina anmoder ligeledes om, at der tændes for varmen allerede i sidste halvdel af september i stedet for starten af oktober. Flemming meddelte med beklagelse, at det var hensigten, men grundet egen ferie, blev det glemt.
- Da der ikke var nogen, der meldte sig som yderligere medlem af bestyrelsen, opfordredes alle til at deltage i diverse opgaver, som bestyrelsen ønsker at uddelegere. Rosa meldte sig som en person, som kan bruges til sådanne opgaver. Andre ildsjæle vil blive kontaktet i forhold til at aflaste bestyrelsen, når dette er aktuelt.
- Ella meddelte, at udlånte nøgler vil blive leveret tilbage snarest.
- Ella meddelte ligeledes, at man skal undgå at stille flasker og andet ved siden af containerne. Hvis man fornemmer, at f.eks. flaskecontaineren trænger til tømning, så skriv en sms til hende, så vil hun sørge for kontakten til kommunen. Ellas nummer til sms: 40738811.
- Michael og Flemming er i gang med at afslutte entreprisen.
- Flemming efterlyste flere medlemmer til snerydning til efteråret. Det formodes, at snemænd/damer fra sidste år gerne vil fortsætte med indsatsen den kommende vinter. Der vil derfor blive lavet et skema med samme personer i stil med skemaet fra sidste år.
- Kastanjetræ ønskes nedskåret igen. Flemming beder Peter tage kontakt til Lejerbo.
- Lene forespørger, om der kan gøres noget ved larmende døre, når de lukkes, f.eks. til arbejdsweekend. Der var ikke nogen gode forslag, men folk opfordres til at lukke deres døre forsigtigt, så det ikke er til gene for andre.
- Rikke opfordrer alle til at affaldssortere bedre.
- Michael meddelte, at Frb. Kommune har indvilget i at udskifte de eksisterende cykelstativer på gaden med 3 nye eller et langt, så der bliver plads til flere cykler.

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

Dato: 03. oktober 2016.



Dirigent: Michael Assam



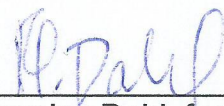
Michael Assam, bestyrelsen


Ella Vigh, bestyrelsen

Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16



Bjørn Erichsen, bestyrelsen



Flemming Dahl, formand
