

Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

Emne		
Referat af ordinær generalforsamling		
Dato for mødet	Tidspunkt	Sted
02.10.17	19:00	Kælderlokalet Carit Etlars Vej 14-16
Referat udarbejdet af		
Flemming Dahl		
Mødedeltagere		
Repræsenteret på generalforsamlingen var 17 andelshavere ud af 20, heraf 2 ved gyldig fuldmagt.		
Til orientering for		
Andelshaverne A/B Carit Etlars Vej 14-16 Administrator Datea		
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 2017-2018 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.5. Forslag.<ol style="list-style-type: none">a) Forslag fra Henriette Mule og Vibeke Jørgensen vedr. hold af 2 kaniner i haven for en prøveperiode på 1 år til afstemning for fortsættelse ved næste ordinære generalforsamling. Ordningen er baseret på privat passeordning blandt interesserede andele, og omkostninger vil ikke belaste foreningen.6. Valg til bestyrelsen.<ol style="list-style-type: none">a) Bestyrelsesformand Flemming Dahl, bestyrelsesmedlem Michael Assam og 2 suppleanter er på valg. Flemming Dahl modtager genvalg og Michael Assam modtager ikke genvalg.b) Bestyrelsesmedlemmerne Ella Vigh og Lene Romar samt suppleanterne Bodil og Bjørn Erichsen er på valg i 20187. 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. Flemming Dahl blev foreslået og valgt som referent. Det konstateredes, at generalforsamlingen var 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 2017.

Dette års beretning bliver kortere, end de tidligere. Det skyldes, at det har været et forholdsvist roligt år med undtagelse af entreprisen i sensommeren 2016. Vi havde en større entreprise på facaden mod haven bestående af maling af vinduer, udskiftning af sten og fuger, hvor det trængte, tætnet tagrender, opsat snefang og udskiftet fuger rundt om vinduerne på samme måde, som vi fik lavet på facaden mod gaden året før.

Betaling af denne entreprise havde vi planlagt skulle ske ved brug af vores opsparede midler samt kassekreditten, og denne blev derfor naturligvis negativ i en periode. En mindre justering af boligafgiften på 150 kr. pr. måned skulle dække tilbagebetaling af beløbet, og ved regnskabsåret 2016-2017 har vi da også overholdt denne strategi. Beløbet på entreprisen er i regnskabsregi taget fra henlæggelserne, hvorfor disse er reduceret tilsvarende. Vi er godt med i forhold til økonomien generelt.

Vi var heldige at få omlagt vores lån til fastforrentet 2% kontantlån pr. 30/9-2016, hvilket har medført en betydelig besparelse i den kvartårlige betaling til Realkredit Danmark. Besparelsen ligger i omegnen af 44.000 kr. pr. år i lånets løbetid i forhold til 3% lånet.

Vi har fortsat fokus på at få sat nye cykelstativer op som erstatning for de eksisterende på gaden. Frederiksberg Kommune har flere gange fortalt os, at dette er med i deres planlægning, men der sker ikke rigtig noget. Bestyrelsen rykker kommunen med jævne mellemrum for at få det udført.

Det er vigtigt, at vi fortsat fokuserer på at holde vores driftsomkostninger nede. Vi sparer på vand og el, og det skal vi blive ved med, og det gælder os alle! Vi vil løbende holde øje med, om der er flere tiltag, vi kan benytte os af for at opnå yderligere besparelser på driften.

Snerydningen i vintersæsonen stod vi fortsat selv for. Vi har været heldige, og de få, som har påtaget sig tjansen, har kunnet glæde sig over milde vintre de sidste år.

Vi har desværre haft mandefald i gruppen af sneryddere, dels fordi Katrine jo flyttede, og dels fordi Jose ikke kunne være fast knyttet til gruppen på grund af sit arbejde.

Vi vil derfor på det kraftigste opfordre til, at flere melder sig til gruppen. Det ville betyde, at vi kunne komme endnu lettere igennem vintersæsonen, også uden det bliver for surt for den enkelte snerydder. Der ville være færre vagter per person. MELD DIG DERFOR GERNE til gruppen af frivillige sneryddere! Jo flere, der er i gruppen, jo lettere for alle.

Bestyrelsen vil fortsat gerne opfordre til, at vi alle sammen husker at tænke på vores forening og ejendom som vores helt eget hus, når det drejer sig om oprydning, opgaver eller vedligehold men også helt generelt. 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 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. Det ville være dejligt at kunne fordele opgaver blandt samtlige medlemmer af foreningen og ikke nødvendigvis kun fordele mellem bestyrelsesmedlemmerne. Bestyrelsesarbejdet er frivilligt, og vi gør vort bedste for 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. Meld dig gerne, hvis du kan og vil påtage dig nogle opgaver.

Arbejdsweekenderne har som sædvanligt været virkelig effektive. I år var vi dog udsat for ret dårligt vejr i foråret, hvilket betød, at vi måtte springe lørdagen over. Vi fortsætter med de vedligeholdelsesopgaver, som vi selv kan stå for, og for eksempel blev vores sokkel mod haven malet, og den står nu meget fin i samme farve som resten af husets sokkel. I forbindelse med arbejdsweekender og vedligehold af haven og hus, 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 eller efter aftale. Derimod er man mere end velkommen til at kontakte os og foreslå og forestå diverse indkøb.

Vi opfordrer alle til at holde sig ajour med vores vedtægter og husorden. Det er let at glemme, hvad der står, og hvad der er gældende. Husk at husordenen er at sidestille med vedtægterne.

Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

I år har vi sagt farvel til Katrine og Rasmus, som valgte at flytte i hus, og vi har sagt goddag til vores nye andelshaver Sebastian.

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

Ad 3 – Forelæggelse af årsregnskab 2016-2017, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen

Regnskabet blev gennemgået af Michael Assam, og det er igen anmærkningsfrit. Resultatet for 2016-2017 er -51.407 kr. Resultatet skyldes hovedsageligt vedligeholdelsesudgiften på ca. 410.000 kr. til facaderenovering. Andelsværdien blev af bestyrelsen foreslået fastsat til kr. 17.094,54 kr. pr. m² svarende til en faktor på 56,98. Valuarvurderingen blev i år uændret fastsat til 48 millioner. Restgælden i prioritetslånet pr. 30/6-2017 var 9.100.608 kr.

Der var ingen yderligere kommentarer eller spørgsmål til regnskabet.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt og ligeledes blev den af bestyrelsen anbefalede andelsværdi kr. 17.094,54 kr. pr. m² enstemmigt godkendt.

Ad 4 – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2017-2018 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Det fremsendte budgetforslag blev gennemgået af Michael Assam. Budgettet er udarbejdet uden stigning i boligafgiften. Periodens budgetterede resultat ligger på 478.000 kr. Likviditetsoverskuddet er budgetteret til 220.000 kr.

Overskuddet i likviditet, ønsker bestyrelsen, skal indgå i dækning af større vedligeholdelser i forsøg på at imødegå optagelse af nye lån eller større indhug i kassekrediten.

Spørgsmål og kommentar til budgettet:

- Der blev forespurgt, om udgiften til det nye fælles gårdtoilet er med i de budgetterede 90.000 kr. til vedligehold. Svar fra bestyrelsen: Ja, det er med i den pulje.
- Sidste år var der tale om en gruppe, der skulle undersøge muligheden for nye eller renoverede hoveddøre. Der blev forespurgt, om der er budgetteret med den opgave specifikt, eller det også er indeholdt i vedligeholdelsesbudgettet. Svar fra bestyrelsen: Det er indeholdt i puljen til generelt vedligehold.
- Der blev udtrykt undren over, at der spares så meget op. Dette er taget til efterretning. Bestyrelsen havde ikke yderligere kommentarer til dette.

Herefter blev budgettet enstemmigt vedtaget.

YouSee har varslet stigning i antennebidraget, som for 2018 vil udgøre 198 kr. pr. md. for grundpakken inkl. VerdensTV/Copydan gældende fra 01. januar 2018.

Ad 5 - Forslag

Indkomne forslag:

- a) Forslag fra Henriette Mule og Vibeke Jørgensen vedr. hold af 2 kaniner i haven for en prøveperiode på 1 år til afstemning for fortsættelse ved næste ordinære generalforsamling. Ordningen starter i foråret 2018 og er baseret på privat passeordning blandt interesserede familier. Omkostninger til dyreholdet vil ikke belaste foreningen, men udelukkende fordeles blandt tilmeldte familier. Placeringen skal være ved siden af Esben og Silles veranda op ad hegnet mod Carit Etlars Vej nr. 12.

Forslagsstillere redegjorde for forslaget i detaljer og forsikrede, at alle umiddelbare aspekter ved dyreholdet ville blive undersøgt, og man ville komme godt omkring, så det ikke bliver til gene for andre beboere. Derudover vil der blive lavet et budget. Familier vil blive forespurgt om interesse og vil kunne tilmelde sig til foråret.

Der var diverse diskussion frem og tilbage om f.eks. dyrlæge og vaccinationer og desuden bekymring, om det ville tiltrække eller volde problemer med rotter f.eks. p.g.af tabt foder. Forslagsstillere tog dette til efterretning. Det blev slutteligt præciseret, at der skulle stemmes for fortsættelse ved næste ordinære generalforsamling. Herefter blev der stemt om forslaget.

Med 11 stemmer for, 0 stemmer imod og 6 blanke stemmer blev forslaget vedtaget.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at det sædvanlige faste forslag fra bestyrelsen vedr. "bemyndigelse til at kunne foretage konverteringer eller omprioriteringer, indfrielse, løbetidsændringer, ændringer i renteperiode m.m. af andelsboligforeningens prioritetslån og banklån – med eller uden pant i ejendommen, såfremt dette måtte medføre en besparelse, også selvom denne kun opnås ved forlængelse af løbetiden" ved en forglemmelse fra bestyrelsens side ikke blev foreslået i år. Det betyder, at hvis der skulle blive behov for ovenstående, vil det kræve en ekstraordinær generalforsamling.

Ad 6 - Valg til bestyrelsen

På valg var formanden Flemming Dahl, bestyrelsesmedlemmet Michael Assam og suppleanten Bodil Kofoed. Suppleanten Lene Romar indtrådte i bestyrelsen tidligere på året grundet Bjørn Erichsens fratrædelse fra bestyrelsen. Flemming modtager genvalg, men Michael har valgt at trække sig fra bestyrelsen. Michael vil dog gøre sine opgaver færdige.

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

Der blev anmodet om, at flere meldte sig til bestyrelsen, så den ikke kun bestod af 3 medlemmer. Pia Kristensen meldte sig som medlem for en 2-årig periode og blev enstemmigt valgt.

Bjørn Erichsen meldte sig som suppleant, og Bodil Kofoed genopstillede ligeledes som suppleant. Begge suppleanter blev enstemmigt valgt for en 1-årig periode.

Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

Bestyrelsesmedlemmerne Ella Vigh og Lene Romar samt suppleanterne er på valg i 2018 (næste år).

Bestyrelsen består herefter af:

- | | |
|--|----------------|
| • Formand Flemming Dahl, 16, 3. th. | på valg i 2019 |
| • Bestyrelsesmedlem Pia Kristensen, 16, 4. th. | på valg i 2019 |
| • Bestyrelsesmedlem Ella Vigh, 16, 2. th. | på valg i 2018 |
| • Bestyrelsesmedlem Lene Romar, 14, 4. tv | på valg i 2018 |
| • 1. suppleant Bjørn Erichsen, 14, 3. th | på valg i 2018 |
| • 2. suppleant Bodil Kofoed, 16, 2. tv. | på valg i 2018 |

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.

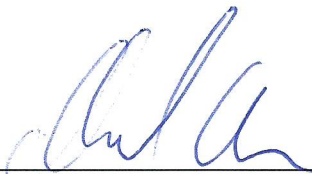
- Christina vil gerne overtage undersøgelsen af hoveddørsprojektet og undersøge muligheden for renovering eller udskiftning, da der ikke er sket noget på den front.
- Christina anmoder om, at man altid holder dørene til kældrene lukkede, da det er meget koldt, hvis de står åbne.
- Michael mindede om, at alle døre til opgangene holdes lukkede.
- Flemming anmoder igen om, at alle holder dørene lukket grundet f.eks. indbrud og rotter – at alle døre holdes lukkede, når der ikke er voksne eller børn i haven.
- Vibeke gjorde opmærksom på, at havelågens lås let slår fra af sig selv, hvorfor man skal være opmærksom på ikke at efterlade lågen ulåst. Pia bekræftede problemet.
- Flemming foreslog, at låsen skiftes ud, da den er gammel og slidt efterhånden. Vibeke og Peter vil gerne stå for indkøb af ny lås, sørge for, at den bliver omstillet til vores nøgler, og at den sættes op i stedet for den gamle.
- Ragnar bragte problematikken vedr. rens af aftrækskanaler op. Flemming redegjorde for historikken og årsagen til problematikken. Kort fortalt kan firmaet ikke rense aftrækskanaler, hvor der er sænket loft, og en flexslange eller andet forbinder kanalen med en ventilator eller rist, hvis den ikke sidder lige umiddelbart under kanalen. Der blev diskuteret, hvad konsekvensen af ikke at få rensset er. Kanaler, der ikke kan renses har den konsekvens, at udluftningen i pågældende rum er status quo. Andre, hvor det kan lade sig gøre vil formodentlig kunne opnå en forbedret udluftning. Installationer i egen lejlighed er underlagt andelshaverens egen vedligeholdelse. Derfor skrev bestyrelsen tidligere ud til alle om 3 scenarier vedr. tilgang eller ikke tilgang. Det blev af Michael nævnt, at udluftningen var tilstrækkelig, hvis ventilatoren kunne holde et A4 ark, hvis det blev placeret på ventilatoren. Generalforsamlingen besluttede, at hver enkelt lejlighed fortsat skal forholde sig til og svare på den skrivelse, men samtidig forsøge at redegøre for og beskrive (gerne med billeder eller tegning med mål) sin egen installation med det

formål at lade firmaet, som står for rensningen, tage stilling til, om de vil kunne foretage rensningen. Flemming sender endnu en mail ud med yderligere detaljer.

- Der blev efterlyst medlemmer til snegruppen. Der var stor tilmelding, og Ragnar, Oskar, Michael, Anne og Flemming vil påtage sig snerydning på "fuld tid". Christina, Vibeke og Bjørn vil gerne deltage aftener og weekender. Flemming laver snarest muligt et skema, hvor alle fremgår med vagter. Flemming takkede mange gange for tilmeldingen til gruppen.
- Flemming bragte rengøring af det nye fælles toilet op. Der er 2 muligheder: Rengøring går på omgang blandt alle andelshavere eller der betales for ekstern rengøring. Suldrup har givet tilbud på en månedlig rengøring for 200 kr. pr. gang. Generalforsamlingen stemte enstemmigt for en ekstern rengøring. Flemming vil derfor acceptere tilbuddet fra Suldrup. Det blev understreget fra alles side, at man selvfølgelig altid holder toilettet rent efter sig, og specielt gør rent efter alle ved egne arrangementer i haven. Der blev spurgt ind til toiletpapir, sæbe mv. Michael fortalte, at der initielt var købt skabe og holdere til et lille lager af papir (12 jumboruller) mv.
- Flemming bragte muligheden for at opsætte skilt vedr. cykelstativerne – på samme måde, som de har gjort på bygningen overfor vores – som fortæller, at cykelstativerne er forbeholdt nr. 14 og 16. Der var generel stemning for dette. Bjørn undersøger mulighederne og pris for skiltning. Michael foreslog, at vi igen overvejer opsætning af stativer på facaden. Der var enkelte for denne løsning, men flere mod den. Michael rykker kommunen igen for opsætning af nye stativer, hvor de gamle står. Der blev indtil da anmodet om, at man altid sørger for, at der er gennemgang til gaden, når man parkerer sin cykel.

Da der ikke var flere emner til punktet eventuelt, takkede dirigenten for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl. 20:45.

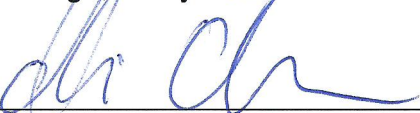
Dato: 03. oktober 2017, referent Flemming Dahl



Dirigent: Michael Assam



Ella Vigh, bestyrelsen



Michael Assam, bestyrelsen



Lene Romar, bestyrelsen



Flemming Dahl, formand