

Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

Emne		
Referat af ordinær generalforsamling		
Dato for mødet	Tidspunkt	Sted
01.10.18	19:00	Kælderlokalet Carit Etlars Vej 14-16
Referat udarbejdet af		
Pia Kristensen		
Mødedeltagere		
Repræsenteret på generalforsamlingen var 17 andelshavere ud af 20, heraf 1 ved gyldig fuldmagt.		
Til orientering for		
Andelshaverne A/B Carit Etlars Vej 14-16 Administrator Newsec Datea, Revisor Per Larsen		
Dagsorden		
<ol style="list-style-type: none">1. Valg af dirigent og referent.2. Bestyrelsens beretning.3. Forelæggelse af årsregnskab 2017-2018, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2018-2019 til godkendelse.5. Forslag.<ol style="list-style-type: none">a) Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægterne §10, stk.1, og §12, stk 4, samt ny §12, stk.5.6. Valg til bestyrelsen.<ol style="list-style-type: none">a) Bestyrelsesmedlemmerne Lene Romar og Ella Vigh samt 2 suppleanter er på valg. Lene Romar og Ella Vigh samt suppleanterne Bjørn Erichsen og Bodil Kofoed modtager genvalg.b) Bestyrelsesmedlem Pia Kristensen og formand Flemming Dahl samt suppleanterne Bodil Kofoed og Bjørn Erichsen er på valg i 20197. Valg af administrator og revisor.8. Eventuelt.		

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

Ad 1 – Valg af dirigent og referent

Flemming Dahl blev foreslået som dirigent og blev valgt. Lene Romar og Pia Kristensen blev foreslået og valgt som referenter. 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 2018.

Det har været et forholdsvist roligt år, og der er kun lidt at berette.

Foreningens økonomi er tilbage i god stand, efter vi i en periode har brugt af kassekreditten til dækning af de 2 sidste større entrepriser på facaderne, og budgettet for året er overholdt.

Efter nøje gennemgang af foreningens vedligeholdelsesplan er der vedligehold, som skal gennemføres i den nærmeste fremtid, som vores likvide beholdning gerne skulle kunne dække. Dog er der ikke hentet konkrete tilbud, så det kan siges med sikkerhed, hvordan behovet bliver.

Vi har langt om længe i december fået sat nye cykelstativer op af kommunen som erstatning for de eksisterende. Der er mange, der ikke bor her, men som bruger dem alligevel, så vi har sat skilte op på muren om, at stativerne er forbeholdt os.

Af andre ting kan nævnes, at der i august også er installeret toilet i vaskekælderen nr. 14, som kan bruges, når man er i haven. Der er aftalt rengøring af toilet én gang om måneden, og brugere er bedt om at sørge for, at det holdes pænt og rent.

Vi har haft større udgifter til undersøgelse for skimmelsvamp i kældre op på tørrelofter, men der er ikke konstateret noget.

Frederiksberg Kommune har tilbudt gratis eftersyn af vores fjernvarmeanlæg. Det blev fundet i orden med undtagelse af én ting, som er bestilt repareret.

Vores tilknyttede VVS stoppede i år deres VVS-afdeling, og vi har måttet finde en ny. Vi har endnu ikke rigtig nok erfaring med dem – heldigvis kan man måske sige.

Vi har fået installeret brandslukkere ved indgangene til lofterne. Vi håber selvfølgelig på, at de aldrig nogensinde vil skulle tages i brug.

Vi havde planlagt rensning af aftrækskanaler sidste år, men firmaet trak sig grundet kompleksiteten hos flere af beboerne. Der er holdt møde med entreprenøren, så det endeligt kan afgøres, hvor mange der kan få det udført. Flere har på forhånd meldt, at de ikke ønsker det udført grundet egen konstellation i badeværelset.

Der er desuden udført diverse vedligehold indeholdt i budgettet og specificeret i regnskabet.

I forbindelse med metrobyggeriet har vi fået tildelt en meget lille erstatning for ekspropriation. Der er nu servitut på, hvordan der må bygges på ejendommen i forskellig afstand til selve tunnellerne, som løber under vejen ude foran vores bygning og går ind under nr. 13 overfor.

Vi har fået endeligt styr på oplysninger til BBR-registeret, og indberettet dem til kommunen, og samtidigt bedt om, at hvis der sker ændringer i en lejlighed, at både bestyrelsen og BBR bliver in-

Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

formeret af andelshaveren. Bestyrelsen vil normalt blive underrettet i forbindelse med pligten til at underrette om ombygninger.

På samme måde som de fleste ejendomme på Frederiksberg har vi taget imod sortering af madaffald, og det ser ud til at gå meget godt. Til tider er der meget affald, som ikke kan være i den tilhørende beholder, så den almindelige container desværre må tages i brug.

Vi er nu som forening også underlagt den nye EU persondataforordning, hvilket betyder, at foreningen skal udarbejde en politik for og en proces for behandling af persondata. Bestyrelsen har påbegyndt denne opgave.

Sidste generalforsamling gav mulighed for hold af 2 kaniner i haven som forsøgsordning på et år for tilmeldte familier. Det tages op på den ordinære generalforsamling, hvor vidt holdet skal fortsætte.

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. Vi holder løbende øje med, om der kan gøres flere tiltag for at opnå yderligere besparelser på driften, og hvis der er forslag fra beboerne er de velkomne.

Snerydningen i vintersæsonen stod vi igen selv for. Vi har været flere om at deltage i ordningen, og det er dejligt. Vi har været forholdsvis heldige, at de, der har påtaget sig tjansen, har kunnet glæde sig over en mild vinter igen. Vi vil selvfølgelig på det kraftigste opfordre til, at flere melder sig til gruppen. Det ville betyde, at vi kunne komme endnu lettere igennem vintersæsonen, da der vil være færre vagter per person. MELD DIG DERFOR GERNE! Jo flere, der er i gruppen, jo lettere for alle.

Vi vil gerne, 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 under hensyntagen til resten af beboerne. Huset er vores alle sammen og jo bedre vi passer på det, jo mindre skal der laves. Vi vil gerne opfordre til, at hver især gør en indsats for at bevare huset og områder i god og ryddelig stand, og at man selv påtager sig nogle af de opgaver, der måtte komme. Bestyrelsen vil gerne kunne dele ud af nogle af opgaverne, så alt ikke kun afhænger af bestyrelsens indsats. Bestyrelsesarbejdet er frivilligt, og vi forsøger at holde styr på driften og alle de forefaldende opgaver, der kommer. Det kræver til tider en del tid fra den enkelte men til tider er der også fred og ro. Vi vil sætte pris på, hvis medlemmerne ville melde sig til at påtage sig nogle opgaver.

Vi får en del fra hånden i vores arbejdsweekender. Vi planlægger de opgaver, foreningen selv kan udføre og vil fra næste arbejdsweekend stramme lidt op om tilmeldingen og tildelingen af opgaver, så vi har mere styr på, hvem der kan stå for hvad.

Kun bestyrelsen kan godkende indkøb til foreningen, så hvis der skal købes noget, må det gennem bestyrelsens godkendelse først. Man er dog mere end velkommen til at kontakte os og foreslå og forestå diverse indkøb, hvis det er nødvendigt.

Bestyrelsen har gennemgået vedtægterne op til årets generalforsamling med henblik på specificering, hvor der måtte være uklarheder. Alle i foreningen opfordres til at holde sig ajour med og overholde både vedtægter og husorden. Husk at husordenen er at sidestille med vedtægterne.

I år har vi sagt farvel til Michael og Sidse og sagt velkommen til Anne og Hjalte i nr. 14, 4 th.

Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

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

Ad 3 – Forelæggelse af årsregnskab 2017-2018, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen

Regnskabet og nøgletal samt bilag 4 blev gennemgået af Flemming Dahl og regnskabet er igen anmærkningsfrit iflg. revisor. Resultatet for 2017-2018 er før afdrag kr. 529.808 kr. og viser efter afdrag et overskud på kr. 271.871,00 kr. Andelsværdien blev af bestyrelsen foreslået fastsat til kr. 17.700 kr. pr. m² svarende til en andelsfaktor på 59,00.

Bilag 4 omhandlende økonomiske nøgletal samt øvrige nøgletal blev gennemgået i henhold til gældende lovgivning. Valuarvurderingen blev i år fastsat til 48.825.000 kr. Generalforsamlingsbestemte reserver ligger på 2.919.813 kr. svarende til 6% af ejendomsværdien, og teknisk andelsværdi ligger på 21.743 kr. Boligafgift ligger på 569 kr./m² pr. år, og Fri-værdien udgør 82%. Restgælden i prioritetslånet pr. 30/6-2018 var 8.842.671 kr.

Bestyrelsen har i år valgt ikke at henlægge yderligere, hvorfor hele overskuddet samt 80.187 kr. fra Reserve til imødegåelse af værdiforringelser er lagt på andelsværdien for at opnå værdien 17.700 kr. pr. m² svarende til faktor 59. Fordeling af andelsværdien på adresser fremgår af noterne.

Der var ingen spørgsmål og kommentar til regnskabet:

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt og ligeledes blev den af bestyrelsen anbefalede andelsværdi kr. 17.700,00 kr.pr. m² enstemmigt godkendt.

Ad 4 – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2018-2019 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 ligger på 494.000,00 kr. og likviditetsoverskuddet er budgetteret til 230.000,00 kr.

YouSee har varslet stigning i antennebidraget, som for 2019 vil udgøre 206,00 kr. pr. md. for grundpakken inkl. VerdensTV/Copydan gældende fra 01. januar 2019.

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

Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

Spørgsmål og kommentar til budgettet:

- Der blev forespurgt til reparationer og udskiftning af pumper i fyrkælder da det har taget lang tid at få lokaliseret årsagen til problemet med manglende varmt vand i sær i nr. 14.
- Svar fra bestyrelsen: VVS'er og Varmekonsulenterne har efterset og repareret på anlægget ad flere gange og én af årsagerne til vores problemer er sandsynligvis, at der i tidernes morgen er lavet en forkert opsætning af temperaturmåling i forbindelse med skift af varmtvandsbeholdere. Der blev målt på tilbageløbstemperatur og ikke fremløbstemperatur, hvilket er forkert. VVS-firmaet eksisterer ikke længere. Det varme vand står nu på 58,5 grader. Den nye cirkulationspumpe er forsøgt justeret, så der hurtigere pumpes varmt vand op i rørene.
- Der blev herefter spurgt til om det har bevirket en ekstra omkostning for foreningen, at det varme vand tidligere fejlagtigt har ligget for højt på 80 grader.
- Til dette svarede bestyrelsen: Formodentlig ikke, men det kan ikke ses endnu.

Der var ingen øvrige spørgsmål hvorefter budgettet blev enstemmigt vedtaget.

Ad 5 - Forslag

Indkomne forslag:

a) Bestyrelsens forslag til vedtægtsændring:

Bestyrelsens forslag var vedlagt indkaldelsen. Vedtægtsændringerne blev kort gennemgået og begrundet af Flemming Dahl.

Spørgsmål og kommentarer til bestyrelsens forslag til vedtægtsændringerne:

Spørgsmål til vedtægt §10, stk 1 vedr.: Hvordan sikrer vi at vedligeholdelse bliver i samme standard og materialer når ejendommen er fra 1906 – og hvem sætter standarden? Efter en diskussion om dette, blev ordet "bestræbes" indføjet i vedtægtsændringen:

..."Forandring eller vedligeholdelse, der er synlig uden for lejligheden, skal bestræbes udført i eksisterende farve, stil og med materialer af samme fabrikat, design og kvalitet som i resten af foreningen jf. §11 stk. 4"....

Forslag blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Spørgsmål til §12, stk 4: Hvad er en kortere periode ved udlån af værelse og spørgsmål til antal af lånere af værelser samt hvorfor der er begrænsninger på udlån og henholdsvis fremleje. Efter en diskussion om dette, blev forslaget i vedtægtsændringer i fællesskab ændret til:

..."Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser: Lån af enkeltværelse kan ske for en periode på maksimum 24 måneder. Foreningens medlemmer skal informeres om udlån på mere end 1 uge. Fremleje af enkeltværelse kan med bestyrelsens godkendelse ske i en periode

Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

på maksimum 24 måneder. Bestyrelsen skal altid på forhånd informeres om lejemålet og inden lejemålets indgåelse godkende fremljetageren og betingelserne for fremljemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse overholdes.”

Forslag blev sat til afstemning og vedtaget med 15 for, 1 imod og 1 blank.

Spørgsmål til § 12, stk. 5 – ny vedtægt omhandlende udleje og udlån af værelse: Må man fremlje eller udlåne sin lejlighed eller værelse til en selvstændig erhvervsdrivende, som driver virksomhed fra adressen, f.eks. en grafisk designer? Svaret fra bestyrelsen var nej, det må man ikke.

Forslag blev sat til afstemning og vedtaget med 16 for og 1 blank.

Ad 6 - Valg til bestyrelsen

På valg var bestyrelsesmedlemmerne Ella Vigh og Lene Romar samt suppleanterne Bjørn Erichsen og Bodil Kofoed. Alle modtager genvalg.

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

Uden modkandidater blev Bjørn Erichsen genvalgt til 1. suppleant og Bodil Kofoed blev valgt til 2. suppleant.

Bestyrelsesformand Flemming Dahl er på valg i 2019.

Bestyrelsesmedlem Pia Kristensen er på valg i 2019.

Suppleanter er på valg i 2019.

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 2020 |
| • Bestyrelsesmedlem Lene Romar, 14, 4 tv | på valg i 2020 |
| • 1. suppleant Bjørn Erichsen, 14, 3. th | på valg i 2019 |
| • 2. suppleant Bodil Kofoed, 14, 1. th. | på valg i 2019 |

Ad 7 - Valg af administrator og revisor

Newsec Datea blev foreslået og enstemmigt genvalgt som foreningens administrator.

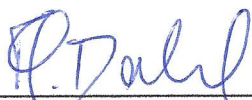
Datarevision v/Per Larsen blev foreslået og enstemmigt genvalgt som foreningens revisor.

Ad 8 - Eventuelt.

- Sebastian, nr. 14, orienterede kort om arbejdet i gruppen mod Lejerbos tilbygning i Platangården og opfordrede alle til at deltage i borgermødet i Metronomen den 2. oktober kl. 18.00. Kun ved at være mange kan vi gøre en forskel. Sebastian opfordrede også til at vi tilmelder os i Plantankvarterets miljøgruppe på FB og sender indsigelser til kommunen.
- Der blev efterlyst medlemmer til snegruppen og interesserede kan stadig nå at melde tilbage inden vinterens skema bliver lagt af Flemming som også takkede eksisterende medlemmer.
- Christina oplyste at hun har problemer med varmen i radiatoren i det lille kammer, og øvrige i nr. 14 tv. oplyste at de heller ikke kan få varme på. Flemming oplyste at vi får tjekket varmestrengen for eventuelle problemer.
- Flemming oplyste at vores fælles havefest rykkes en uge frem, så den fremover bliver afholdt den 3. sidste fredag i august, især grundet vejret.
- Flemming foreslog at vi indkøber nye vedligeholdelseslette havemøbler til foråret og at vi derfor ved vores næste arbejdsweekend grundigt gennemgår vores møbler, så dem vi ikke bruger mere – eller som ikke kan repareres ikke sættes i kælderen, men smides ud allerede nu.

Da der ikke var flere emner til punktet eventuelt, takkede dirigenten for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl. 20.40.

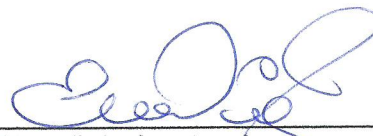
Dato: 01. oktober 2018, referent Pia Kristensen



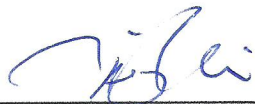
Dirigent: Flemming Dahl



Flemming Dahl, formand



Ella Vigh, bestyrelsen



Pia Kristensen, bestyrelsen



Lene Romar, bestyrelsen