

Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

| | | |
|---|------------------|--------------------------------------|
| Emne | | |
| Referat af ordinær generalforsamling | | |
| Dato for mødet | Tidspunkt | Sted |
| 01.10.19 | 19:00 | Kælderlokalet Carit Etlars Vej 14-16 |
| Referat udarbejdet af | | |
| Lene Romar | | |
| Mødedeltagere | | |
| Repræsenteret på generalforsamlingen var 17 andelshavere ud af 20, heraf 3 ved 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 2018-2019, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.4. Bestyrelsens forelæggelse af bilag 45. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2019-2020 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.6. Forslag.<ol style="list-style-type: none">a) Bemyndigelse til bestyrelsen til at kunne foretage konverteringer, omprioriteringer, indfrielse, løbetidsændringer, ændringer af renteperiode m.v. af andelsboligforeningens prioritets-, kontant- og banklån med eller uden pant i ejendommen,b) Ændring af vedtægternes § 10 stk. 1 afsnit 2 og §10 stk. 7c) Evt. andre indkomne forslag.7. Valg til bestyrelsen.<ol style="list-style-type: none">a) Bestyrelsesformand Flemming Dahl, bestyrelsesmedlem Pia Kristensen og suppleanterne Bjørn Erichsen og Bodil Kofoed på valg. Flemming Dahl, Pia Kristense, Bjørn Erichsen og Bodil Kofoed modtager genvalg.b) Bestyrelsesmedlemmerne Lene Romar og Ella Vigh samt suppleanter Bjørn Erichsen og Bodil Kofoed er på valg i 20208. Valg af administrator og revisor.9. Eventuelt. | | |

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

Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

Ad 1 – Valg af dirigent og referent

Flemming Dahl blev foreslået som dirigent og valgt. Lene Romar blev foreslået som referent 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 2019.

Foreningens økonomi er i rigtig god stand, og budgettet for året har været overholdt på trods af der ret mange udgifter, vi har været plaget af i forbindelse med problemerne med det varme vand siden eftersommeren 2018. Der er kommet ny lovgivning vedr. valuarvurderinger, så udfaldet af vurderinger er mere ensartet og gennemsigtigt for foreningerne, og samtidig er der nye krav til valuarernes uddannelse mv. Det betyder, at mange valuarer ikke har ønsket at fortsætte, og vi har også måttet få en ny valuar – dog fra samme firma. Det betyder også, at gebyret for vurderingen er steget, idet der ligger noget mere arbejde i det for valuaren. Årets vurdering er steget en smule, så vores ejendom i år er vurderet til 49.385.000 kr.

Det varme vand har i en alt for lang periode været alt for varmt, og det har været meget omfattende at finde årsagen, som viste sig at være en forkert konstellation af temperaturmålerne. Samtidigt var der og er i og for sig i skrivende stund stadig væk nogle udfordringer med tilførslen af varmt vand til nr. 14. Der har været en meget grundig undersøgelse af mulige årsager, og en del udstyr er blevet skiftet. Planen er at gå videre med yderligere analyse af problemet.

I efteråret "vandt" vi en stor kamp mod Lejerbo's planer om at udvide med 2 yderligere etager på deres bygninger. Rigtig mange beboere i området omkring Platanvej deriblandt en meget stor del af Lejerbos egne beboere udviste et stort engagement. Det samme gjorde nogle af vores egne beboere. Vi kan kun håbe på, at tanken nu endeligt er skrinlagt, selvom den har været forsøgt hele 3 gange nu.

I januar fik de beboere, der umiddelbart havde mulighed for det, rensat deres aftrækskanaler i badeværelserne. Ret mange af vores beboere har dog egne installationer/ombygninger, der gør rensning ret besværligt hvis ikke lofter mv. skal tages ned først. Disse beboere fik mulighed for at undlade rensning af deres kanaler med den betingelse, at de selv er ansvarlige for, at de bliver rensede individuelt for egen regning, hvis det bliver nødvendigt.

Grundet GDPR lovgivningen (EU persondataforordningen) har foreningen lavet og distribueret en privatlivspolitik samt lavet en intern procedure for håndtering af persondata i foreningen. Derudover har vi jo selvfølgelig vores databehandleraftale med vores administrator.

Egentlig vedrører det ikke dette års regnskab, men det lykkedes i juli 2019 at omlægge vores lån til et nyt 30 årigt 1% lån, som vil give os pæne besparelser i årene frem, og det er forhåbentlig med til at undgå stigninger i boligafgiften i en rum tid, med mindre, der kommer uventede store udgifter for foreningen. I de kommende år vil vi som følge af omlægning af lånet nyde godt af en årlig besparelse på ca. 110.000 kr., som kan medvirke til dækning af de nødvendige vedligeholdelsesarbej-

Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

der. Lånet er så også forlænget til 30 år, men fokus skal jo generelt være på at holde de løbende driftsudgifter nede.

Det er trods vores fine økonomi vigtigt, at vi fortsat fokuserer på at holde vores driftsomkostninger nede, så vi kan holde huset ved lige uden eller med så få stigninger i boligafgiften som muligt. 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. Bestyrelsen gør en ret stor indsats på at holde omkostninger nede og optimere, hvor det er muligt for at holde vores boligafgift i ro på trods af årlige stigninger på flere poster.

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

Ad 3 – Forelæggelse af årsregnskab 2018-2019, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen

Regnskabet med nøgletalsoplysninger blev gennemgået af Flemming Dahl og det er igen anmærkningsfrit iflg. revisor. Resultatet for 2018-2019 er før afdrag kr. 527.162 og viser efter afdrag et overskud på kr. 263.408. Andelsværdien blev af bestyrelsen foreslået fastsat til kr. 18.275 pr. m² svarende til en andelsfaktor på 60,92.

Der var ingen spørgsmål eller kommentarer til regnskabet.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt og ligeledes blev den af bestyrelsen anbefalede andelsværdi kr. 18.275 pr. m² enstemmigt godkendt.

Ad 4 – Bestyrelsens forelæggelse af bilag 4

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 2019-2020 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 omkostninger ligger på kr. 233.000 og kr. -17.500 efter afdrag på gæld. Årsagen til negativt resultat ligger i omlægningen af foreningens realkreditlån til 30 årigt 1% lån med kurstab og omkostninger vedr. omlægningen som følge. Likviditetsoverskuddet er budgetteret til kr. 625.306.

Overskuddet ønsker bestyrelsen skal bidrage til en opsparing til dækning af vedligeholdelser i forhåbning om stabil boligafgift.

Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

Spørgsmål og kommentar til budgettet:

Spørgsmål om vandskade i nr. 16, 3.tv blev uddybet af Flemming Dahl.

Spørgsmål om der er større vedligeholdelsesarbejder. Flemming Dahl henviste til hjemmesiden hvor vedligeholdelsesplanen ligger.

Herefter blev budgettet enstemmigt vedtaget.

Ad 6 - Forslag

Indkomne forslag:

- a) Bestyrelsen anmoder om generalforsamlingens bemyndigelse til konvertering, omprioritering, indfrielse, løbetidsændring, ændring af renteperiode m.v. af foreningens prioritets-, kontant- og banklån med eller uden pant i ejendommen.

Der var ikke spørgsmål eller kommentarer til forslaget som blev enstemmigt vedtaget.

- b) Ændring af vedtægternes §10 stk. 1 afsn 2. og § 10 stk. 7

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

Nuværende formulering af §10 stk.1 afsn. 2:

Egne installationer og udstyr og disses vedligeholdelse vil altid være på andelshavers egen bekostning og ansvar. Hvis egen installation medfører brud, gene eller anden indvirkning på andres fælles forsyning, vil omkostninger til fejlsøgning og udbedring skulle afholdes af den andelshaver, hvis udstyr eller installation er årsagen hertil.

Foreslås ændret til:

Egne eller individuelle installationer, forandringer, forbedringer, ombygninger eller udstyr og disses vedligeholdelse vil altid være andelshavers eget ansvar og egen bekostning. Hvis egne eller individuelle installationer, forandringer, forbedringer, ombygninger eller udstyr medfører brud, gene, skade eller anden påvirkning hos andelshaver selv, hos anden/andre andelshaver(e) eller på egen, andres eller fælles forsyning, vil omkostninger til fejlsøgning og udbedring altid skulle afholdes af den andelshaver, hvis egne eller individuelle installationer, forandringer, forbedringer, ombygninger eller udstyr er årsagen hertil.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget

Nuværende formulering af §10 stk. 7:

En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen.

Foreslås ændret til:

En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde egne eller individuelle installationer, forandringer, forbedringer, ombygninger eller udstyr samt udbedre og bekoste eventuelle skader, som disse måtte forvolde.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget

c) Forslag fra 14, st. tv om at holde hund som prøvelejlighed:

Under Husorden, dyreforhold, fastholdes ordlyden "Der må ikke holdes hund", men med den tilføjelse, at lejligheden i nr. 14 st.tv har fået lov til at holde hund som **prøvelejlighed**.

Som **prøvelejlighed** har man tilladelse til én gang at købe en specifik hund.

Hunden vi må købe er en malteser (eller tilsvarende lille ikke gøende race), som vejer 3-4 kilo (som voksen) og er som er kendt for følgende: ikke gøende, blid, god ved børn.

Vil andre lejligheder eller 14 st.tv. købe hund ved senere lejlighed (efter den første hund), skal dette igen til afstemning ved generalforsamlingen.

Hunden drøftes igen på generalforsamlingen 2020 – og hvis den har været til gene for nogen, så mister lejligheden 14 st.tv retten til at holde hunden og skal indenfor 1 måned finde et nyt hjem til hunden. (vi har et familiemedlem der kan overtage hunden)

Sker der klager over hunden til bestyrelsen, har bestyrelsen ret til at meddele lejlighed 14 st.tv, at de ikke længere har tilladelse til at holde hunden og skal indenfor 1 måned finde et nyt hjem til hunden.

Hunden må ikke opholde sig i haven og skal bæres ned af trappen i opgangen.

Ændringsforslag til c) fra nr.14, 3th

Vores ændringsforslag går i sin enkelthed ud på, at Christina og Martin får lov at få hund på de foreslåede præmisser, MEN at der fastsættes en tidsmæssigt begrænset prøveperiode, hvorefter enten a) alle lejligheder automatisk får lov at holde hund på de oplyste præmisser, eller b) vi stemmer om, hvorvidt alle (også Martin og Christina) får lov at holde hund på de oplyste præmisser.

Årsagen til ændringsforslaget er, at vi synes det er betænkeligt, usagligt og en glidebane i øvrigt, hvis vi begynder at regulere differentieret i vores vedtægter.

Forslagsstillerne gennemgik deres forslag og Flemming Dahl gennemgik derefter forslagene ved tavlen.

Det blev til 3 forslag, der skulle stemmes om med mest vidtrækkende forslag først:

1. Prøveperiode for 14, st. tv. til næste generalforsamling med de i forslaget listede betingelser, hvorefter alle automatisk får tilladelse til at holde hund under de i forslaget listede betingelser.
2. Prøveperiode for 14, st. tv. til næste generalforsamling med de i forslaget listede betingelser, hvorefter det skal til afstemning på generalforsamlingen om alle må holde hund under de i forslaget listede betingelser.
3. Prøvelejlighed. Kun nr. 14 st.tv. må holde hund jf. oprindeligt forslag fra 14, st.tv.

Ad 1: Forslag blev forkastet. 5 stemmer for. 9 stemmer imod. 3 stemmer blanke.

Ad 2: Forslag blev forkastet. 6 stemmer for. 9 stemmer imod. 2 stemmer blank.

Ad 3: Forslag blev forkastet. 7 stemmer for. 9 stemmer imod. 1 stemmer blank.

Forslagene blev således ikke vedtaget, og husorden forbliver uændret.

Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

Ad 7 - Valg til bestyrelsen

På valg var formand Flemming Dahl, bestyrelsesmedlem Pia Kristensen og suppleanterne Bjørn Erichsen og Bodil Kofoed. Alle var villige til at modtage genvalg.

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

Uden modkandidater blev Pia Kristensen genvalgt for en 2-årig periode til bestyrelsesmedlem.

Uden modkandidater blev Bjørn Erichsen og Bodil Kofoed genvalgt til hhv. 1. og 2 suppleanter.

Bestyrelsens ønske om at udvide med endnu et medlem blev ikke imødekommet, idet ingen ved forespørgsel i forsamlingen ønskede at bidrage ved at melde sig til denne post.

Bestyrelsen består herefter af:

- | | |
|---|----------------|
| • Formand Flemming Dahl, 16, 3. th. | på valg i 2021 |
| • Bestyrelsesmedlem Pia Kristensen, 16, 4. th. | på valg i 2021 |
| • Bestyrelsesmedlem Ella Vigh, 16, 2. th. | på valg i 2020 |
| • Bestyrelsesmedlem Lene Romar, 14, 4. tv. | på valg i 2020 |
| • 1. suppleant Bjørn Bøjden Erichsen, 14, 3. th | på valg i 2020 |
| • 2. suppleant Bodil Kofoed, 16, 2. tv. | på valg i 2020 |

Bestyrelsesmedlemmerne Ella Vigh og Lene Romar samt suppleanterne er på valg i 2020.

Ad 8 - Valg af administrator og revisor

Newsec Datea blev enstemmigt genvalgt som foreningens administrator.

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

Ad 9 - Eventuelt.

- 14. st.tv:
 - Alle skal huske at lukke køkkendørene. De står tit åbne om aftenen og andre tider, selvom der ikke er nogen i haven.
 - Anmodning om at sørge for, at plast med rest madaffald bliver lagt i plastikpose for ikke at containeren kommer til at lugte.
 - Ønske om at der tændes for varmen tidligere på sæsonen.
- 16. 4.th
 - Husk også at pap skal foldes/trampes fladt inden det puttes i containeren.

Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

- 16. 3.th.
 - Forslag om at der kun lukkes for varmen i perioden 1/6-31/8
 - Ønske om at flere melder sig til snerydningsgruppen.
 - Info om YouSee. Vi har ikke fået meddelelse om prisstigning.
 - Forslag om at vi sætter mærke på cykler i kælderens til arbejdsweekenden og holde orden. Ekstra cykler kan måske opbevares i egne rum.
 - Lodning af stemningen om vi skal købe nogle vedligeholdelsesfrie havemøbler. Det var der umiddelbart stemning for.
 - Kaninerne var til debat. Vi glemte at evaluere kaninerne ved sidste generalforsamling. Der blev fremlagt forskellige synspunkter som bliver taget med i kaningruppen.

- 16. st.th.
 - Ventilation på Lejerbos tag larmer. Og der er en lampe der lyser/blinker hele tiden. Bestyrelsen opfordrede til at man selv formulerer en henvendelse til Lejerbo, men at man kan sende via bestyrelsen.

- 14. 3. th
 - Maria har lavet en Facebook opdatering om vi vil hjælpe med at skrive under på nej til lukning af ungdomsklub.
 - Ønske om trampolin og lodning af stemning for hvor den ville kunne være i haven. 3. th udarbejder et forslag. Der var meget blandet stemning herfor.

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 2019, dirigent Flemming Dahl, referent Lene Romar:



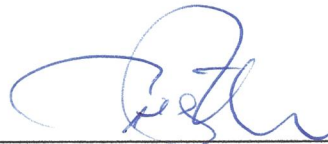
Flemming Dahl, formand



Lene Romar, bestyrelsesmedlem



Ella Vigh, bestyrelsesmedlem



Pia Kristensen, bestyrelsesmedlem