

Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

Emne		
Referat af ordinær generalforsamling		
Dato for mødet	Tidspunkt	Sted
04.10.2021	19:00	Kælderlokalet Carit Etlars Vej 14-16
Referat udarbejdet af		
Pia Kristensen		
Mødedeltagere		
Repræsenteret på generalforsamlingen var 18 andelshavere ud af 20, heraf 7 ved gyldig fuldmagt.		
Til orientering for		
Andelshaverne A/B Carit Etlars Vej 14-16 Administrator og revisor		

Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab 2020-2021, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af bilag 4 nøgletal
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2021-2022 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
6. Forslag.

a) Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne foretage konverteringer, omprioriteringer, indfrielse, løbetidsændringer, ændringer af renteperioder m.m. af andelsboligforeningens real-kredits-, prioritets-, kontant- og banklån – med eller uden pant i ejendommen, såfremt dette kan medføre en besparelse for foreningen, også selvom dette kan medføre en løbetidsforlængelse. Endvidere bemyndiges bestyrelsen til at omlægge til en højere rente, såfremt dette er fordelagtigt for at reducere restgælden også selvom dette betyder at løbetiden forlænges. Bemyndigelserne indebærer, at bestyrelsen kan handle, når det viser sig fordelagtigt på det finansielle marked ved eventuelle renteusving m.v., og hvor det kan være en fordel at kunne slå til hurtigt for at opnå en fordel for foreningen. Bemyndigelsen til bestyrelsen indebærer, at en eventuel om-lægning sker efter rådgivning fra banken/realkreditinstituttet og evt. i samarbejde med administrator.

b) Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne delindfri foreningens bank- og realkreditlån ved brug af opsavede midler dog uden at dette må medføre likviditetsproblemer for foreningen. Bemyndigelsen til bestyrelsen indebærer, at en eventuel delindfrielse sker efter rådgivning fra banken/realkreditinstituttet og evt. i samarbejde med administrator foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne overskride det budgetterede beløb for vedligeholdelse, løbende og større vedligehold eller vedligehold, genopretning & renovering i det tilfælde, at det besluttes i forhold til vedligeholdelsesplanen, eller der opstår et umiddelbart vedligeholdelsesbehov, der ikke kan indeholdes i de budgetterede beløb.

c) Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne overskride det budgetterede beløb for vedligeholdelse, løbende og større vedligehold eller vedligehold, genopretning & renovering i det tilfælde, at det er en nødvendighed i forhold til vedligeholdelsesplanen, eller der opstår et umiddelbart vedligeholdelsesbehov, der ikke kan indeholdes i de budgetterede beløb.

d) Behandling og afstemning om dispensationsansøgning om forlængelse af udlejningsperioden for 14, 3. tv i yderligere 2 år grundet uddannelsens varighed.

e) Indkommet forslag til ændring af husorden vedr. dyrehold. **Nuværende ordlyd:** Der må ikke holdes hund. Ingen kæledyr må være til gene for de øvrige beboere. I tilfælde af klager afgør bestyrelsen, om kæledyrsholdet kan fortsætte. Fodring af dyr og fugle på andelsforeningens område er ikke tilladt. **Nyt forslag:** Ingen kæledyr må være til gene for de øvrige beboere. I tilfælde af klager afgør bestyrelsen, om kæledyrsholdet kan fortsætte. For så vidt angår hunde må der kun holdes små hunde, som har en vurderet vægt for en fuldvoksen hund på maksimalt 10 kg. Hunde skal holdes i kort snor på fællesarealer og må ikke luftes i haven. Der må maksimum holdes 1 hund pr. lejlighed. Fordring af dyr og fugle på andelsforeningens område er ikke tilladt.

7. Valg til bestyrelsen.

a) Bestyrelsesformand Flemming Dahl, bestyrelsesmedlem Pia Kristensen og suppleanterne Anne Thiel og Vibeke Jørgensen er på valg. Alle er villige til genvalg.

Bestyrelsesmedlemmerne Ella Vigh, Lene Romar og Bjørn Erichsen er på genvalg i 2022.

8. Valg af administrator og revisor.
9. Eventuelt.

Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

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

Ad 1 – Valg af dirigent og referent

Flemming Dahl blev foreslået som dirigent og valgt. Pia Kristensen blev foreslået som referent og valgt. Flemming Dahl konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt, samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig på samtlige punkter, og at dagsorden kunne godkendes jf. foreningens vedtægter.

Ad 2 – Bestyrelsen beretning

Bestyrelsens beretning var vedlagt indkaldelsen:

"Vi har haft et roligt år i foreningen. Vores økonomi er god, og vi indførte tilmed en boligafgiftsfri måned sidste år, som alle fik gavn af. Vi kunne heldigvis også genoptage vores arbejdsweekender, så vi igen fik styr på de opgaver, der skulle laves.

Vores første elektroniske varmeregnskab fra ISTA var fejlbehæftet, idet vandmålerne ved en fejl ikke var blevet aflæst efter skift af dem sidste år. Det blev rettet op, og alle fik den korrekte afregning.

Som alle andre år vil der komme en række vedligeholdelsesopgaver, og der er sat en større sum penge af til dette i budgettet. Vi vil formodentlig anmode foreningen om muligheden for at overskride det budgetterede, da vi endnu ikke helt har besluttet, hvilke vedligehold, der kommer på tale. Dette for at undgå nødvendigheden af en ekstraordinær generalforsamling.

Trappetrappene er øverst oppe blevet repareret, og der er pudset op og malet. Desuden har vi fået slebet og lakeret køkkentrapperne. Vi har fået nyt varmestyringspanel i fyrekælderen.

For at opgradere foreningens "infrastruktur" har vi fået indlagt fiber, og lejen betales af foreningen, mens den enkelte beboer betaler for sin egen aftale.

Vi har fået bygget et helt nyt barnevognsskur, og flere andre mindre vedligeholdelsesarbejder er udført, herunder bl.a. udslamning af vores varmtvandsbeholdere. Det næste vedligehold er umiddelbart en forebyggende tv-inspektion af vores kloakker og evt. reparation, hvis der er behov for dette. Vi får også eftersat/repareret vores tilbageløbsventiler, så vi ikke skulle kunne blive udsat for vand i kældrene ved kraftig regnskyl.

Nogle kan stadig høre metroen i lejlighederne, men Metroselskabet arbejder ihærdigt med at forsøge at finde en løsning til at reducere støjen.

Selvom vi har god økonomi, er det vigtigt, at vi fortsat fokuserer på driftsomkostningerne. Vores udgifter til vand er f.eks. igen steget, så alle opfordres til at spare på vandet. Det kan selvfølgelig være forbundet med øget hjemmearbejde grundet Covid-19.

Snerydningen i vintersæsonen var heldigvis igen temmelig overskuelig, så det var ganske nemt at være med i snegruppen. Vi satser på, at alle stiller op igen. MELD DIG DOG GERNE!

Husk at vores forening, hus og fællesarealer er vores alles eje, og vi skal alle være med til at passe på det og vedligeholde det. Vi vil gerne igen opfordre til, at alle 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 dukke op.

Bestyrelsens indsats er nogle gange ikke nok, og det er nødvendigt at alle tager del i opgaverne, som vi også skrev ud om og også lagde på hjemmesiden i forbindelse med hvad det vil sige at være andelshaver i vores forening. Husk at holde dig ajour med og overholde både vedtægter og husorden".

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

Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

Ad 3 – Forelæggelse af årsregnskab 2020-2021, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen

Regnskabet blev gennemgået af Flemming Dahl og det er igen anmærkningsfrit iflg. revisor. Resultatet for 2020-2021 er før finansielle poster og afdrag på prioritetsgæld kr. 422.069,00. Andelsværdien blev af bestyrelsen foreslået fastsat til kr. 19.200,00 pr. m² svarende til en andelsfaktor på 64.

Der var ingen spørgsmål eller kommentarer til regnskabet.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt og ligeledes blev den af bestyrelsen anbefalede andelsværdi kr. 19.200,00 pr. m² enstemmigt godkendt.

Ad 4 – Bestyrelsens forelæggelse af bilag 4 nøgletal

Flemming Dahl gennemgik bilag 4. Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen. Bilag 4 blev taget til efterretning.

Ad 5 - Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2021-2022 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 poster ligger på kr. 303.000,00 og kr. 53.000,00 efter afdrag på prioritetsgæld. Herefter blev budgettet enstemmigt godkendt.

Ad 6 - Forslag

Indkomne forslag:

a) Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne foretage konverteringer, omprioriteringer, indfrielse, løbetidsændringer, ændringer af renteperioder m.m. af andelsboligforeningens realkredits-, prioritets-, kontant- og banklån – med eller uden pant i ejendommen, såfremt dette kan medføre en besparelse for foreningen, også selvom dette kan medføre en løbetidsforlængelse. Endvidere bemyndiges bestyrelsen til at omlægge til en højere rente, såfremt dette er fordelagtigt for at reducere restgælden også selvom dette betyder at løbetiden forlænges. Bemyndigelserne indebærer, at bestyrelsen kan handle, når det viser sig fordelagtigt på det finansielle marked ved eventuelle renteusving m.v., og hvor det kan være en fordel at kunne slå til hurtigt for at opnå en fordel for foreningen. Bemyndigelsen til bestyrelsen indebærer, at en eventuel omlægning sker efter rådgivning fra banken/realkreditinstituttet og evt. i samarbejde med administrator.

Flemming Dahl gennemgik kort baggrund for forslaget og der blev stillet spørgsmål til hvorvidt der kunne sættes en øvre beløbsgrænse for bestyrelsens mulighed for at foretage ovenstående ændringer. Efter en tydeliggørelse fra bestyrelsen og øvrige andelshavere blev det klargjort at bestyrelsen ikke kan stille andelshaverne dårligere ved ovenstående forslag, men forslaget har udspring i at bestyrelsen ved ændringer i markedet vil kunne handle hurtigt til fordel for alle andelshavere. Herefter blev forslaget enstemmigt vedtaget.

Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

b) *Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne delindfri foreningens bank- og realkreditlån ved brug af opsparede midler dog uden at dette må medføre likviditetsproblemer for foreningen. Bemyndigelsen til bestyrelsen indebærer, at en eventuel delindfrielse sker efter rådgivning fra banken/realkreditinstituttet og evt. i samarbejde med administrator foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne overskride det budgetterede beløb for vedligeholdelse, løbende og større vedligehold eller vedligehold, genopretning & reovering i det tilfælde, at det besluttet i forhold til vedligeholdelsesplanen, eller der opstår et umiddelbart vedligeholdelsesbehov, der ikke kan indeholdes i de budgetterede beløb.*

Flemming Dahl gennemgik kort baggrunden for forslaget. Der var ikke spørgsmål eller yderligere kommentarer, hvorefter forslaget blev enstemmigt vedtaget.

c) *Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne overskride det budgetterede beløb for vedligeholdelse, løbende og større vedligehold eller vedligehold, genopretning & reovering i det tilfælde, at det er en nødvendighed i forhold til vedligeholdelsesplanen, eller der opstår et umiddelbart vedligeholdelsesbehov, der ikke kan indeholdes i de budgetterede beløb.*

Flemming Dahl gennemgik kort forslaget, men efter en kort dialog om dette, valgte bestyrelsen at trække forslaget tilbage.

d) *Behandling og afstemning om dispensationsansøgning om forlængelse af udlejningsperioden for 14, 3. tv i yderligere 2 år grundet uddannelsens varighed.*

Flemming Dahl gennemgik kort baggrunden for ansøgningen. Der var ikke yderligere spørgsmål eller kommentarer til forslaget, som blev enstemmigt vedtaget. Andelshaveren i nr. 14, 3. tv. var i denne situation inhabil, hvorfor dennes stemme ikke kunne tælles med.

e) *Indkommet forslag til ændring af husorden vedr. dyrehold. **Nuværende ordlyd:** Der må ikke holdes hund. Ingen kæledyr må være til gene for de øvrige beboere. I tilfælde af klager afgør bestyrelsen, om kæledyrsholdet kan fortsætte. Fodring af dyr og fugle på andelsforeningens område er ikke tilladt. **Nyt forslag:** Ingen kæledyr må være til gene for de øvrige beboere. I tilfælde af klager afgør bestyrelsen, om kæledyrsholdet kan fortsætte. For så vidt angår hunde må der kun holdes små hunde, som har en vurderet vægt for en fuldvoksen hund på maksimalt 10 kg. Hunde skal holdes i kort snor på fællesarealer og må ikke luftes i haven. Der må maksimum holdes 1 hund pr. lejlighed. Fordring af dyr og fugle på andelsforeningens område er ikke tilladt.*

Forslaget blev fremlagt af Flemming Dahl og kort kommenteret af forslagsstiller. Forskellige kommentarer for og imod hundehold, eventuelle støjgener, racer mv. blev kort luftet, hvorefter man gik til afstemning. Forslaget blev forkastet med 10 stemmer imod og 8 stemmer for.

Ad 7 - Valg til bestyrelsen

På valg var formand Flemming Dahl, bestyrelsesmedlem Pia Kristensen og suppleanterne Anne Thiel og Vibeke Jørgensen. Alle var villige til genvalg.

Uden modkandidater blev Flemming Dahl genvalgt som formand for en 2-årig periode.
Uden modkandidater blev Pia Kristensen genvalgt som bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode.
Uden modkandidater blev Anne Thiel og Vibeke Jørgensen genvalgt til hhv. 1. og 2. suppleanter.

Bestyrelsesmedlemmerne Lene Romar, Ella Vigh og Bjørn Erichsen er på valg i 2022.

Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

Bestyrelsen består herefter af:

- Formand Flemming Dahl, 16, 3 th på valg i 2023
- Bestyrelsesmedlem Pia Kristensen 16, 4 th på valg i 2023
- Bestyrelsesmedlem Ella Vigh, 16, 2 th på valg i 2022
- Bestyrelsesmedlem Bjørn Erichsen, 14, 3 th på valg i 2022
- Bestyrelsesmedlem Lene Romar, 14, 4 tv på valg i 2022
- 1. suppleant Anne Thiel, 14, 4 th på valg i 2022
- 2. suppleant Vibeke Jørgensen, 16, 1 tv på valg i 2022

Ad 8 - Valg af administrator og revisor

Newsec blev foreslået og enstemmigt genvalgt som foreningens administrator.

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

Ad 9 - Eventuelt.

Bjørn Erichsen fortalte om en henvendelse, foreningen har modtaget fra PFA om tilbud på køb af ejendommen til 52 millioner kr. Foranlediget af dette tilbud har Bjørn via sit netværk været i dialog med andre boliginvestorer for at indhente yderligere information og evt. forslag til tilbud på ejendommen. Det er indtrykket af PFA's prissætning er for lav i forhold til handler på boligmarkedet. Der er pt. ikke indkommet højere bud. Dette var blot til information til andelshaverne.

Dette medførte en dialog og spørgsmål til prissætningen af ejendommen fra vores nuværende valuar, som nogen finder lav i forhold til markedet. Flemming Dahl oplyste, at baseret på dialog med valuaren ligger vores vurdering realistisk. Der er naturligvis mulighed for at undersøge øvrige valuarer, men at den seneste fastfrosne valuarvurdering vil være gældende, indtil en ny vurdering tages i brug, og så skal man herefter fortsætte med en årlig vurdering.

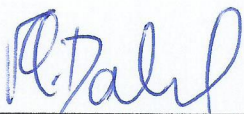
Der var yderligere spørgsmål og kommentarer til salg, stigende andels- og boligpriser samt muligheder både ved fraflytning og for de andelshavere som skal blive boende i foreningen længe.

- Flemming Dahl opfordrede til at melde sig til snegruppen. Flemming udfærdiger vagtskema til eksisterende medlemmer.
- Flemming Dahl opfordrede til at alle beboere løbende rydder op i eller skaffer sig af med cykler, barnevogne og andet opbevaring der måtte stå på fælles områderne, som ikke længere benyttes.
- Der blev påmindet om arbejdsweekenden den 30. og 31. oktober.

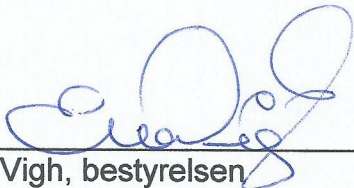
Da der ikke var flere emner til punktet eventuelt, takkede dirigenten for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl. 20.30.

Dato: 04. oktober 2021, referent Pia Kristensen

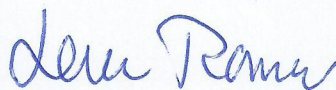
Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16



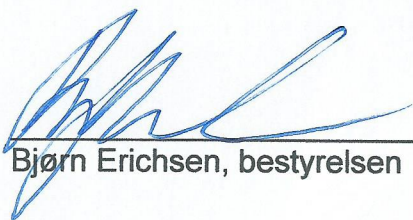
Dirigent/Formand: Flemming Dahl



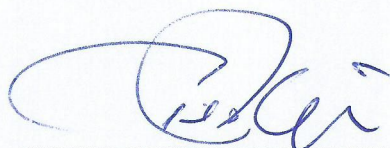
Ella Vigh, bestyrelsen



Lene Romar, bestyrelsen



Bjørn Erichsen, bestyrelsen



Pia Kristensen, bestyrelsen