

Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

Emne		
Referat af ordinær generalforsamling		
Dato for mødet	Tidspunkt	Sted
25.10.22	19:00	Foreningslokalet, kælderens Carit Etlars Vej 14-16
Referat udarbejdet af		
Lene Romar		
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, administrator og revisor.		

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab 2021-2022, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen, herunder beslutning om fortsat fastfrysning af eksisterende valuarvurdering eller anvendelse af ny valuarvurdering.
4. Forelæggelse af bilag 4 nøgletal.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2022-2023 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 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. Bemyndigelsen 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.
 - 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.
 - c) Forslag til vedtægtsændringer jf. den i indkaldelsen vedhæftede oversigt. Der er tale om små ændringer for at ligge tæt op ad ABF's standardvedtægter.
 - d) Indkommet forslag om tilladelse til hundehold.
7. Valg til bestyrelsen.
 - a) Bestyrelsesmedlem Ella Vigh på valg – villig til genvalg
 - b) Bestyrelsesmedlem Lene Romar på valg – villig til genvalg
 - c) Bestyrelsesmedlem Bjørn Erichsen på valg -villig til genvalg
 - d) 1. suppleant på valg. Der skal findes en suppleant.
 - e) 2. suppleant Vibeke Jørgensen på valg – villig til genvalg

Bestyrelsesmedlemmerne Flemming Dahl og Pia Kristensen er på valg i 2023

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

Formanden Flemming Dahl bød forsamlingen velkommen. Det konstateredes, at generalforsamlingen er lovligt varslet, generalforsamlingen beslutningsdygtig på samtlige punkter, samt at dagsordenen kan godkendes jf. foreningens vedtægter. Herefter gik man over til at behandle den udsendte dagsorden.

Ad 1 – Valg af dirigent og referent

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

Ad 2 – Bestyrelsen beretning

Bestyrelsens beretning var vedlagt indkaldelsen:

"Vi har haft endnu et roligt år i foreningen og vores økonomi er fortsat god. Dog er det vigtigt, at vi fortsat fokuserer på driftsomkostningerne. Husk at slukke lyset på fællesområderne, hvor dette ikke sker automatisk, som på lofterne og vaskekældre, pga. de voldsomme elpriser.

Vi har fået nye opgangsdøre med udfordringer undervejs, men efter udskiftning, fungerer de og ser rigtig pæne ud. Vi har tillige fået udskiftet alle vores låse, så det er samme nøgle, der passer til de forskellige fællesdøre.

Vi har fået repareret kloakledninger omkring nr. 14 ved bageste kælder. Derudover har vi fået etableret en drænbrønd i kælderrummet for at undgå opsivning af vand samt udskiftet samtlige højt vandslukkere.

Vi har fået skiftet samtlige røgalarmer på trapperne, og så har vi valgt at tegne en forsikring mod skadedyr.

Vi har haft fine arbejdsweekender i både foråret og efteråret, som vi plejer, og haven og ejendommen står for det meste meget flot.

Vi er i gang med at kigge på en ny 10-årig vedligeholdelsesplan. Den oprindelige plan er ved at løbe ud.

Desuden skal vi se på, hvad der skal til for at løfte vores energimærke fra D til C.

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 til næste sæson, men jo flere jo bedre, så MELD DID GERNE ALLIGEVEL.

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, hvilket vi også har skrevet ud om tidligere samt lagt på foreningens hjemmeside i forhold til, 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.

Ad 3 – Forelæggelse af årsregnskab 2021-2022, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen, herunder beslutning om fortsat fastfrysning af eksisterende valuarvurdering eller anvendelse af ny valuarvurdering

Regnskabet blev gennemgået af formanden, og det er igen anmærkningsfrit. Regnskabet er udfærdiget og gennemgået baseret på ny valuarvurdering og ikke baseret på den fastfrosne valuarvurdering fra sidste år. Resultatet for 2021-2022 før finansielle poster og afdrag på prioritetsgæld er kr. 533.319 og viser efter finansielle poster et overskud på kr. 384.102, og igen efter afdrag et overskud på kr. 134.716. Andelsværdien blev af bestyrelsen foreslået fastsat til kr. 22.500 pr. m² svarende til en andelsfaktor på 75.

Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

Formanden gennemgik betragtninger om fastfrysning af eksisterende valuarvurdering i forhold til anvendelse af ny valuarvurdering. Kort fortalt ville en fortsat fastfrysning af valuarvurderingen ikke ændre på andelsværdien, men ville give meget store hensættelser, da regnskabet skal reflektere dagsværdien af ejendommen, og merværdien jf. den nye vurdering ville ikke kunne influere på værdiansættelsen. En ophævelse af fastfrysningen vil påvirke værdi og regnskab som fremlagt, og foreningen forpligter sig igen til at fortsætte med valuarvurderinger. Bestyrelsen foreslår at ophæve fastfrysningen og godkende regnskabet som fremlagt.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt, herunder den af bestyrelsen anbefalede andelsværdi kr. 22.500 pr. m². Fastfrysning af valuarvurderingen er således ophævet.

Ad 4 - Bestyrelsens forelæggelse af bilag 4 nøgletal.

Formanden 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 2022-2023 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Det fremsendte budgetforslag blev gennemgået af formanden. Budgettet er udarbejdet uden stigning i boligafgiften.

Periodens budgetterede resultat efter finansielle poster ligger på kr. 263.500 og kr. 11.000,00 efter afdrag på prioritetsgæld.

Herefter blev budgettet enstemmigt vedtaget.

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. Bemyndigelsen indebærer, at bestyrelsen kan handle, når det viser sig fordelagtigt på det finansielle marked ved eventuelle renteudsving 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.*

Der var ikke spørgsmål eller kommentarer til forslaget som blev 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.

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

c) Forslag til vedtægtsændringer jf. den i indkaldelsen vedhæftede oversigt. Der er tale om små ændringer for at ligge tæt op ad ABF's standardvedtægter.

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

d) Forslag fra nr. 16. stuen tv: Forslag om tilladelse til hundehold.

Forslaget var omfattende og blev debatteret og derefter sendt til afstemning.

Forslaget blev nedstemt med 10 stemmer imod, heraf 2 ved fuldmagt og 8 stemmer for, heraf 2 ved fuldmagt.

Ad 7 - Valg til bestyrelsen

På valg var bestyrelsesmedlemmerne Ella Vigh, Bjørn Erichsen og Lene Romar og suppleant Vibeke Jørgensen. Alle var villige til genvalg.

Uden modkandidater blev Ella Vigh, Bjørn Erichsen og Lene Romar genvalgt som bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode.

Kristian Nielsen og Vibeke Jørgensen blev valgt til hhv. 1. og 2. suppleanter.

Bestyrelsesmedlemmerne Flemming Dahl og Pia Kristensen er på valg i 2023.

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 2024 |
| • Bestyrelsesmedlem Lene Romar, 14, 4. tv. | på valg i 2024 |
| • Bestyrelsesmedlem Bjørn Bøjden Erichsen, 14, 3.th. | på valg i 2024 |
| • 1. suppleant Kristian Nielsen, 14, 4. th. | på valg i 2024 |
| • 2. suppleant Vibeke Jørgensen, 16, 1.tv. | på valg i 2024 |

Ad 8 - Valg af administrator og revisor

Newsec blev enstemmigt genvalgt som foreningens administrator.

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

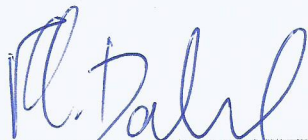
Ad 9 - Eventuelt.

- Flemming Dahl fortalte om vores vedligeholdelsesplan. Bl.a. planer om udskiftning af vinduerne i kælderen mod gaden, udbedring af skader på tagplader, indhentning af ny vedligeholdelsesplan, undersøgelse af hvad der skal til for at hæve energiklassen på ejendommen fra D til C.
- Vi skal igen have gået cykler igennem, for at sikre plads. Klares på arbejdsweekenden.
- Effekter på fællesarealer skal fjernes.
- Newsec indfører et nyt kommunikationsplatform, ProBo, som vi skal i gang med at bruge snart. Denne skal gøre kommunikationen mellem andelshaverne og bestyrelsen nemmere. Alle har modtaget mail om det, og opfordres til at registrere sig.
- Flemming Dahl opfordrede til at vi husker at slukke lyset, hvor der ikke er timer på. På loft og vaskekælder og gangen ved vaskekælder/cykelkælder, hvor sidstnævnte ofte er tændt.
- Flemming Dahl orienterede om undersøgelse af låneomlægning, men med rådgivning fravalgt, da det bl.a. vil betyde en boligforhøjelse og uvished fremtidig renteforhold.
- Ragnar spurgte til brugen af bestyrelseslokalet og om ikke alle kan benytte det. Tagges op på næste bestyrelsesmøde.
- Der er plads til barnevogne i det nye skur. Der bliver også ryddet op på arbejdsweekenden, så der bliver plads i kælderen.
- Rikke Krogh bad om at husorden sendes ud med referatet. Vær OBS på at støjende adfærd, så som brug af boremaskine, vaskemaskine mv. ikke må forekomme efter kl. 22 jævnfør husorden.
- Ella bad om at sko og andre effekter fjernes fra både hoved og køkkentrapperne. Det kan være svært at komme forbi på køkkentrappen for effekter.

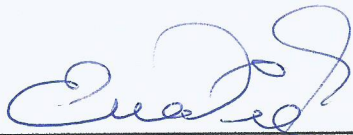
Da der ikke var flere emner til punktet eventuelt, takkede dirigenten for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl. 20.30

Dato: 08. november 2022, referent Lene Romar

Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16



Flemming Dahl, Formand



Ella Vigh, Bestyrelsesmedlem, kasserer



Lene Romar, Bestyrelsesmedlem



Pia Kristensen, Bestyrelsesmedlem



Bjørn Bøjden Erichsen, Bestyrelsesmedlem