

JENS ARENTOFT EJENDOMSADMINISTRATION

TELEFON 35 36 36 10 - ROLIGHEDSVEJ 22 - 1958 FREDERIKSBERG C - FAX 35 36 00 17

KONTORTID: HVERDAGE 10.00-12.00 OG 12.30-15.00 - mail@ejendomsadministration.nu

www.ejendomsadministration.nu - www.andelsbolig-debat.dk

Medlem af Ejendomsforeningen Danmark - ansvars- og kautionsforsikret

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Carla, Prinsesse Charlottes Gade 31-35 afholdt mandag den 14/4 2008 kl.19.00 i Prinsesse Charlottes Gade 31, kld.

Følgende lejligheder var repræsenteret: 1, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 13, 18, 19, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 og 30.

Endvidere var Jens Arentoft og Morten Andersen fra Ejendomsadministrationen til stede.

Ad. 1. Valg af dirigent og referent.

Jens Arentoft blev valgt til dirigent og Morten Andersen blev valgt til referent.

Jens Arentoft konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Ad. 2. Bestyrelsens beretning.

Christian Rothe aflagde bestyrelsens beretning for 2007 som er vedhæftet referatet.

Andelshavere som er interesserede i en sejdug til deres altan, bedes henvende sig til bestyrelsen som i øvrigt også skal godkende farven.

Bestyrelsens beretning blev herefter godkendt.

Ad. 3. Forelæggelse af årsregnskab.

Jens Arentoft fremlagde regnskabet for 2007 som blev debatteret.

Der er i 2007 hensat yderligere kr. 100.000 således, at der i alt er hensat kr. 700.000 til fremtidige renoveringsprojekter.

Det blev besluttet at foreningens konto i Danske Bank lukkes ned.

Altanerne indgår d.d. ikke i den offentlige vurdering eller i valuarvurderingen. Det offentlige har udtalt at ca. 75% af udgifterne til altaner er forbedring. Bestyrelsen vil i den forbindelse bede kommunen om en revurdering når altanerne er færdigmeldt.

Afstemningen blev foretaget med det mest vidtgående som var anvendelse af valuarvurderingen og dermed en andelskrone på kr. 16.319,63 pr. m². 3 stemte for mens resten stemte imod.

Herefter blev regnskabet godkendt, ligesom sidste år, med 30.461.554 kr. i samlet andelsværdi og en andelskrone på kr. 16.254,83 pr. m². 15 stemte for mens 3 stemte imod.

Hermed blev der ikke stemt om anvendelse af den offentlige vurdering og dermed en andelskrone på kr. 15.946,10 pr. m².

Ad. 4. Forelæggelse af budget.

Morten Andersen fremlagde budgettet for 2008 som er vedhæftet.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget med en stigning i boligafgift pr. 1/5 2008 på 1%.

JENS ARENTOFT EJENDOMSADMINISTRATION

TELEFON 35 36 36 10 - ROLIGHEDSVEJ 22 - 1958 FREDERIKSBERG C - FAX 35 36 00 17

KONTORTID: HVERDAGE 10.00-12.00 OG 12.30-15.00 - mail@ejendomsadministration.nu

www.ejendomsadministration.nu - www.andelsbolig-debat.dk

Medlem af Ejendomsforeningen Danmark - ansvars- og kautionsforsikret

Ad. 5.1 Forslag om ændring af vedtægternes § 15, stk. 5.

Forslaget blev fremlagt og der blev redegjort for, at det er køber der har pligt til at gennemgå boligen efter overtagelsen og ikke bestyrelsen. Praksis er at køber gennemgår boligen og bestyrelsen hjælper til med enkelte spørgsmål om fejl og mangler.

Såfremt det er bestyrelsens pligt at gennemgå boligen, vil denne muligvis også kunne få et ansvar hvis fejl og mangler overses.

Forslaget blev vedtaget med 15 stemmer for, mens 2 stemte imod og 1 undlod at stemme.

Ad. 5.2 Forslag om etablering af fibernet.

Mikkel Lunding Smith fremlagde forslaget.

I dag har foreningen en ADSL linie til deling. Dette har i perioder givet problemer med signalhastigheden og IP telefonien.

Derfor er der ønske om at opgradere til en fiberforbindelse. Udgiften til dette er ca. kr. 200.000 via Parknet. Beløbet finansieres af driften/formuen.

Dansk Bredbånd har ændret målgruppe til større ejendomme og Andelsnet har et dårligt rygte.

Forslaget om at etablere fibernet via Parknet indenfor en ramme på kr. 250.000 blev vedtaget med 17 stemmer for mens 1 undlod at stemme.

Ad. 5.3 Forslag om at der indhentes en valuarvurdering umiddelbart inden den ordinære generalforsamling i 2009.

Andelskronen blev under punkt 3 fastsat ved at anvende valuarvurderingen af d. 31/12 2006. Forslaget blev stillet under forudsætning af, at foreningen anvendte den offentlige vurdering til fastsættelse af andelskronen. Problemet er at en valuarvurdering kan kun anvendes i 18 måneder og derfor vil salg efter d. 30/6 2008 være til den offentlige vurdering.

Derfor blev forslaget ændret til at foreningen pr. 30/6 2008 indhenter en ny valuarvurdering.

Forslaget blev vedtaget med 16 stemmer for mens 2 undlod at stemme.

Ad. 5.4 Forslag om at der ikke købes en vaskemaskine jf. referat fra generalforsamlingen 2007, punkt 10.

På sidste års generalforsamling blev det foreslået, at indkøbe endnu en vaskemaskine. Bestyrelsen har undersøgt interessen for en ny vaskemaskine og har vurderet, at det ikke var nødvendigt at indkøbe en ny vaskemaskine. Derfor er der stillet et modforslag på dette års generalforsamling.

Forslaget blev vedtaget med 10 stemmer for, mens 2 stemte imod og 6 undlod at stemme.

Det blev nævnt at tørretumbleren skal snart udskiftes.

JENS ARENTOFT EJENDOMSADMINISTRATION

TELEFON 35 36 36 10 - ROLIGHEDSVEJ 22 - 1958 FREDERIKSBERG C - FAX 35 36 00 17

KONTORTID: HVERDAGE 10.00-12.00 OG 12.30-15.00 - mail@ejendomsadministration.nu

www.ejendomsadministration.nu - www.andelsbolig-debat.dk

Medlem af Ejendomsforeningen Danmark - ansvars- og kautionsforsikret

Ad. 5.5 Orientering om tilstandsrapport.

Bestyrelsen orienterede om den nye tilstandsrapport, som ser ganske fornuftig ud. Foreningen mangler kun én større ting og det er udvendig fugtspærring. Det vurderes dog at foreningens kælder er en forholdsvis tør kælder og at det derfor er mange penge at investere i et sådan projekt.

Kældervinduerne er også et punkt i vurderingen, men de blev renoveret i 2006 og tømreren mener de er i rimelig god stand.

Ad. 5.6 Forslag om bestyrelsen bemyndiges til opsætning af postkasser i opgangene.

Bestyrelsen redegjorde at der kommet en lov om opsætning af postkasser i bunden af opgange inden udgangen af 2009. Der vil på et tidspunkt formentlig være stor efterspørgsel på postkasser og derfor er forslaget blevet stillet i år, så bestyrelsen kan få det udført rettidigt.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 6. Valg til bestyrelsen.

Bestyrelsesmedlemmer:

Christian Rothe (35, 4.tv.) formand	blev valgt for 2 år.
Thomas Byskov (35, 3.th.)	blev i 2007 valgt for 2 år.
Marie Kongerslev (33, 4.tv)	blev valgt for 2 år.
Mark Jøns (31, st.tv.)	blev valgt for 2 år.
Hjørdis H. Brandrup (31, 3.th.)	blev valgt for 1 år.

Ad. 7. Valg af 1 eller 2 suppleanter.

Thomas Tindal Jørgensen (35, 4.th.) blev valgt som 1. suppleant og Dave Müller (31, 4.th.) blev valgt som 2. suppleant.

Ad. 8. Valg af revisor, der skal være registreret eller statsautoriseret.

Tidligere R60 nu Christensen og Kjærulff blev genvalgt.

Ad. 9. Valg af administrator.

Jens Arentoft ejendomsadministration blev genvalgt.

Ad. 10. eventuelt.

På sidste års generalforsamling blev det vedtaget, at etablere udsugning med motor på loft incl. emhætter i lejlighederne til maks. kr. 500.000. LS byggerådgivning har udfærdiget et overslagsbudget, men projektet er stadigvæk kun i opstartsfasen. Kun få andelshavere har investeret i kulfilter. Der blev udvist større interesse og bestyrelsen vil arbejde for en hurtig løsning og om muligt gennemføre et projekt indenfor den ramme på kr. 500.000, der blev vedtaget på sidste års generalforsamling.

Der er større aktivitet på foreningens hjemmeside og andelshavere bedes meddele nye mailadresser til thomas@tindal.org

JENS ARENTOFT EJENDOMSADMINISTRATION

TELEFON 35 36 36 10 - ROLIGHEDSVEJ 22 - 1958 FREDERIKSBERG C - FAX 35 36 00 17

KONTORTID: HVERDAGE 10.00-12.00 OG 12.30-15.00 - mail@ejendomsadministration.nu

www.ejendomsadministration.nu - www.andelsbolig-debat.dk

Medlem af Ejendomsforeningen Danmark - ansvars- og kautionsforsikret

Bestyrelsen har undersøgt muligheden for at andelshaverne indfrier foreningens gæld for selv at kunne få rentefradraget. Besparelsen er meget lille og den forudsætter at man kan låne til 5% i rente, hvilket er usædvanligt. Herudover vil andelslejlighederne jo stige med det beløb hver andelshaverne indskyder og derfor kan det blive endnu sværere at sælge sin lejlighed til maksimalprisen uden nedslag.

Bestyrelsen holder øje med at trappevasken foretages ordentligt.

Jakob orienterede om gårdlavet. Der afholdes generalforsamling d. 29/4 2008 og foreningen skulle gerne have nogle repræsentanter til gårdlavet. Interesserede andelshavere bedes møde op d. 29/4 2008 eller henvende sig hos bestyrelsen.

Tørrestativet opsættes igen.

Herefter hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.



Jens Arentoft
Dirigent



Morten Andersen
Referent

Velkommen

Aldrig har der været stillet så mange forslag. I år er der stillet flere forslag end der er stillet de foregående 10 år tilsammen. Bestyrelsen opfatter det som tegn på en stigende interesse for andelsboligforeningen, som vi er glade for..

Formandens beretning:

Formanden vil gerne takke bestyrelsen, Jacob 35, 1.tv., Morten, 31, 1.th., Thomas, 31, 4.tv., Thomas, 35, 3.th., Ulrikke 31,2.tv. og Filiz 33, 1.th. for det store arbejde som de har ydet i årets løb. Vil gerne takke viceværten for det store arbejde han har udført med fyret, fjerne graffiti, lufte radiatorer, osv.

Altanprojektet har i 2006 og 2007 taget meget tid – men nu kører det som det skal. Det er første gang siden indretningen af kælderen, at vi gennemfører et projekt der ikke er vedligeholdelse, men som er til glæde glæde. Altanprojektet går som forventet, og som orienteret forventes det, at alle altanerne er færdige 22. juni.

Budgettet ser godt ud 3.700.000, afsat 298.000 til uforudsete, pt. brugt 164.000

Ifm. beslutningen om altanerne lovede vi, at andelene ikke skulle falde. Det løfte forventer vi at indfri lidt senere.

Kælderen er udlejet til 36.000 pr. år, hvilket er højere end forventet og som skal dække en del af de årlige udgifter til altanerne.

Der er solgt 2 lejligheder i 2006 – 1 gennem ventelisten og 1 til sammenlægning – der er nu 26 i alt andelslejligheder.

Vi har afholdt den årlige arbejdsweekend. Bestyrelsen har ændret reglerne ifm. ekstraopgaver, således at ekstraopgaverne uddeles ca. ½ år efter selve arbejdsweekenden.

Bestyrelsen vil få lavet en ny tilstandsrapport i 2007. Den forrige blev udarbejdet i 2001, og foreningen har gennemført størsteparten af de foreslåede vedligeholdelsesprojekter.

Jacob og Christian fra bestyrelsen har deltaget i en arbejdsgruppe, der er med til at forberede en arkitektkonkurrence, der skal udvikle hele området foran og bagved skolen på Sjællandsgade. Samtidig har AB Carla indgivet høringssvar på udkast til trafikplan for hele kvarteret fra søerne til jagtvej. Overordnet vurderet er det en udemærket plan, men det er vores vurdering at der nedlægges for mange p-pladser i kvarteret.

Jacob sidder fortsat i bestyrelsen for Gårdlauget.

Vi ser frem til et år, hvor vi kan tage vores altaner i brug.