

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 16/4 2013 kl.18.30 i Prinsesse Charlottes Gade 31, kld.

Følgende lejligheder var repræsenteret: 9, 10, 11, 13, 14, 18, 19, 24, 25, 26, 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 dog undtaget forslaget om vedtægtsændring.

Ad. 2. Bestyrelsens beretning.

Christian Rothe aflagde bestyrelsens beretning for 2012 som er vedhæftet referatet.

Bestyrelsens beretning blev godkendt.

Ad. 3. Forelæggelse af årsregnskab.

Jens Arentoft fremlagde regnskabet for 2012.

Der er foretaget ny valuarvurdering pr. 1/1 2013 og værdien er uændret.

Der er i 2012 i alt hensat kr. 900.000 til fremtidige renoveringsprojekter.

Herefter blev regnskabet med anvendelse af valuarvurderingen og hensættelse på kr. 900.000 godkendt med 28.116.098 kr. i samlet andelsværdi og en andelskrone på kr. 15.003,25 pr. m².

Ad. 4. Forelæggelse af budget.

Morten Andersen fremlagde budgettet for 2013.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget med en stigning i boligafgift pr. 1/5 2013 på 0,5%.

Ad. 5.1 Forslag om nyt § 3 stk. 2 i foreningens vedtægter.

Jens Arentoft fremlagde forslaget.

”Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.”

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

Det nuværende § 3 stk. 2-5 flyttes til § 3 stk. 3-6.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslaget kunne dog ikke vedtages endeligt, da der ikke var 2/3 repræsenteret.

Ad. 5.2 Forslag om indkøb af ny vaskemaskine til maks. kr. 50.000.

Christian Rothe fremlagde forslaget. Den nuværende maskine er efterhånden 13 år gammel og der er derfor en del problemer med denne maskine.

Der er blevet overvejet en mindre maskine for at spare penge, da maskinen kun anvendes 4 gange om dagen p.t. De nye maskiner er dog mere strømbesparende, så det kan godt være det bliver en større maskine.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 5.3 Forslag om udskiftning/reparation af rør på badeværelser til maks. kr. 250.000.

Christian Rothe fremlagde forslaget

Der er på rør i badeværelser over tid sket galvanisk korrision som giver rustblomster i vandrørene bl.a. pga. materialevalg og manglende ionfælder.

I den nye løsning er medtænkt ionfælder. Det vil koste ca. kr. 5-.6.000 pr. lejlighed, men foreningens rør vil generelt blive undersøgt samtidig med, da der bl.a. har været 2 utætte rør på foreningens loft.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 6. Valg til bestyrelsen.

Bestyrelsesmedlemmer:

Christian Rothe (35, 4.tv.) formand blev i 2012 valgt for 2 år.

Julie von Scholten (31, 4.tv.) blev valgt for 2 år.

Marie Kongerslev (33, 4.tv.) blev valgt for 2 år.

Mathilde Borum (35, 4.th.) blev valgt for 2 år.

Tim Nederveen (33, 3.th.) blev valgt for 1 år.

Ad. 7. Valg af 1 eller 2 suppleanter.

Mikkel Lunding Smith (35, 2.th.) blev valgt som 1. suppleant. Der blev ikke valgt en 2. suppleant.

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

Christensen Kjærulff blev genvalgt.

Ad. 9. Valg af administrator.

Jens Arentoft ejendomsadministration blev genvalgt.

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. 10. eventuelt.

Tv og internetløsningen i foreningen blev drøftet. Foreningens tidligere ansvarlige er flyttet. Det blev nævnt, at internethastigheden ikke har været optimal, men at f.eks. Netflix virker fint. Såfremt der opleves problemer, kan andelshavere kontakte bestyrelsen.

Solceller og udarbejdelse af rapport herom blev drøftet. En investering på kr. 130.000 vil give en tilbagebetalingstid på ca. 12-13 og levetiden er ca. 30 år ifølge denne rapport. Foreningens tag har en godkendt vinkel til montering af solceller.

Bestyrelsen har også spurgt en entreprenør, som mener at investeringen vil være kr. 400.000 og ved denne udgift er det ikke lønsomt.

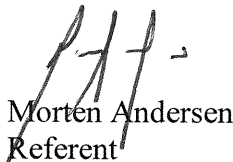
Det bedste ville være, hvis alle andelshavere kunne forsynes med el fra solceller på foreningens tag, men umiddelbart er foreningens tag ikke stort nok til dette og desuden kan lovgivningen på området, omkring frit valg af leverandør for hver enkelt andelshaver, ikke tilsidesættes.

Bestyrelsen holder øje med udviklingen på området, da det kan blive interessant.

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



Jens Arentoft
Dirigent



Morten Andersen
Referent

Formandens beretning til generalforsamlingen d. 15. april 2012

Velkommen til 4 nye andelshavere

Vi har solgt 5 lejligheder i intervallet fra fuld pris til et afslag på 100.000

Der blev afholdt arbejdsdage i april og september. I september var det med efterfølgende middag – det var en stor succes – hvilket vi gentager i år.

Status for 2012:

Der er skiftet fuger i badeværelserne – inden for budget.

Det er etableret nyt dørtelefonanlæg til 50.000 – inden for budget

Parknet har nu leveret om digitalt TV og internet i ca. ca. 3½ år og det er bestyrelsens vurdering at der en meget stor stabilitet ift. internettet.

Vi har fortsat viceværten HP Service siden efteråret 2009. Det er fortsat bestyrelsens vurdering, at det fungerer udmærket. Vi er overordnet set tilfredse med rengøringen og viceværten. Har I utilfredsstillende oplevelser med viceværten, må I gerne kontakte formanden.

I gårdlauget er AB Carla er repræsenteret ved Ulrikke, 35.4.tv. og Hanne, 35, 2.tv. Gårdlauget har det seneste år beskåret beplantningen kraftigt, genoprettet bede. Næste år vil gårdlauget gøre græsplænen ”grønnere”.

Der er udskiftet nøgler i gården, der er særlig svære at kopiere. Vi er ved at blive bestilt ekstra nøgler til gården.

Der er foretaget en valuarvurdering pr. 31. december 2012. Prisen er uændret ift. sidst på i alt 38,4 mio. Det betyder, at maksimalprisen på andelene er uændret. Den nye offentlige vurdering er uændret på 36,0 mio.

Foreningen har fået sponsoreret en rapport om solceller på taget. Rapporten viser, at det er muligt at opsætte solceller til at dække fællesforbruget.

2013:

I 2013 vil vi fortsat holde øje med udviklingen på solcellemarkedet.

I 2013 vil bestyrelsen fortsat sætte fokus vandinstallationerne – særligt på badeværelserne, hvor der skal undersøges for galvanisk korrosion.

Derudover vil vi søge kommunen om tilskud – der er fortsat muligheder for at få tilskud til fx energibesparende og forskønnende forbedringer, fx termoruder i kælderen og metal-nedløbsrør. Vi kan få tilskud på op til 33 %, da bygningen er bevaringsværdig.

Næste oprydningsdag er på lørdag den 7. september, kl. 13.00, hvor vi glæder os til at se hinanden og spise middag sammen bagefter.

Vi ser frem til et godt 2013.