

JENS ARENTOFT EJENDOMSADMINISTRATION

TELEFON 35 36 36 10 - ROLIGHEDSVEJ 22 - 1958 FREDERIKSBERG C

KONTORTID: HVERDAGE 10.00-12.00 OG 12.30-15.00 - mail@e22.dk

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 tirsdag den 28/4 2015 kl.19.00 i Prinsesse Charlottes Gade 31, kld.

Følgende lejligheder var repræsenteret: 1, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 14, 15, 17, 18, 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 2014 som er vedhæftet referatet.

Bestyrelsens beretning blev godkendt.

Ad. 3. Forelæggelse af årsregnskab.

Jens Arentoft fremlagde regnskabet for 2014.

Der er foretaget ny valuarvurdering pr. 1/1 2015 og værdien er 44.000.000.

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

Herefter blev regnskabet med anvendelse af valuarvurderingen og hensættelse på kr. 900.000 godkendt med 34.020.756 kr. i samlet andelsværdi og en andelskrone på kr. 18.154,09 pr. m².

Ad. 4. Forelæggelse af budget.

Morten Andersen fremlagde budgettet for 2015.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget med en stigning i boligafgift pr. 1/6 2015 på 0,5%.

Ad. 5 Forslag.

Der var ingen indkomne forslag.

Ad. 6. Valg til bestyrelsen.

Bestyrelsesmedlemmer:

Christian Rothe (35, 4.tv.) formand blev i 2014 valgt for 2 år.

Tim Nederveen (33, 3.th.) blev i 2014 valgt for 2 år.

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

Katinka Agger (33, 2.tv.) blev valgt for 2 år.

Kasper Kristensen (35, 4.th.) blev valgt for 2 år.

JENS ARENTOFT EJENDOMSADMINISTRATION

TELEFON 35 36 36 10 - ROLIGHEDSVEJ 22 - 1958 FREDERIKSBERG C

KONTORTID: HVERDAGE 10.00-12.00 OG 12.30-15.00 - mail@e22.dk

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

Medlem af Ejendomsforeningen Danmark - ansvars- og kautionsforsikret

Ad. 7. Valg af 1 eller 2 suppleanter.

Max Lobermeyer (31, 3.th.) blev valgt som 1. suppleant og Carsten Lund (35, 2.tv.) blev valgt som 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.

Ad. 10. eventuelt.

Christian Rothe startede med at takke bestyrelsen og Tim som har stået for hjemmesiden abcarla.dk

Hvad angår det kommende rørprojekt er det BvB, som står for det og de anvender den tekniske rådgiver Gaihede. Til afgivelse af tilbud anvendes 3 firmaer, hvor det ene er Rebo, og byggeperioden vil være fra d. 3/8 2015 – ultimo nov. 2015. Der vil i perioder ikke være vand i lejlighederne og der vil blive opsat toilet- og badeskure.

Der blev spurgt til en it-løsning for vaskeriet. Der er p.t. intet på programmet, men nødvendigheden og fordele/ulemper vurderes.

Som nævnt i beretningen bliver foreningens lejelejlighed snart ledig og bestyrelsen anbefaler at sælge den. Alle var umiddelbart enige i dette.

Bestyrelsen bedes kigge på reparation af gelændere.

Bestyrelsen vil forsøge at tage forholdsregler for foreningen under gadefesten Distortion.

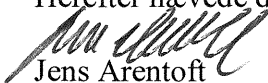
Foreningens faldstammer udskiftes løbende, når der opstår problemer. Det har fungeret fint indtil videre.

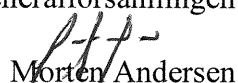
Andelshavernes evt. ønsker om udskiftning af vinduer ud til altaner og generelt, bedes fremsendt til bestyrelsen til godkendelse.

Bestyrelsen arbejder på ny løsning om cykelparkering ud mod gaden.

Det blev nævnt, at der ofte ligger skrald i kældernedgange. Det er muligvis blæseaffald. Bestyrelsen er opmærksomme på problemet.

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


Jens Arentoft
Dirigent


Morten Andersen
Referent

Formandens beretning til generalforsamlingen d. 28. april 2015

Velkommen til 3 nye andelshavere 31, st.th., 33, st. tv, 33, 4.tv, - samtidig er 35, 1.th. solgt internt.

Den eksterne venteliste er vokset fra ca. 5 til 35 – og er nu lukket.

Status for 2014:

Ejendommens sidste lejer, Vita Bøckel, er død og blev bisat i går. AB Carla var repræsenteret med 3 personer.

Vita flyttede ind for 42 år siden, i 1973, hvor huslejen i øvrigt var 364 kr./måned. Hvad der skal ske med lejligheden drøftes under evt.

Siden sidst har BvB (Byggeskadefonden vedrørende bygningsfornyelse) i efteråret anerkendt vores tærede rør som omfattet af forsikringen iht. at byggeriet er udført med delvis finansiering af offentlige midler i 1998. BvB dækker udgiften til udskiftning af rørene – men tilskuddet nedsættes proportionalt med anlæggets alder. Levetiden på denne type anlæg vurderes til 30 år, og da anlægget er ca. 16 år gammelt, vil BvB betale ½-delen af en anslået udgift på 1,5 mio.

Bestyrelsen gjorde indsigelse mod, at levetiden kun var 30 år, men BvB fastholdt. Bestyrelsen har i efteråret accepteret projektet og deponeret ca. 800.000, der skal dække vores andel – mere om projektet under evt.

Vi har siden sidste GF kun haft 1 vandskade i kælderen pga. et tæret rør til radiatorerne – BvB har vurderet, at det ikke har noget med korrosionen at gøre.

Vi har udskiftet tætningslister på alle vinduer mod gården.

I gårdlauget er AB Carla repræsenteret ved Ulrikke, 35.4.tv. Gårdlauget arbejder fortsat på at gøre gården grønnere – i øjeblikket er der en del udfordringer med bygherre ift. støj og arbejdstider, samt at de muligvis ikke helt vil reetablere gården som aftalt.

Der er GF i gårdlauget d. 12/5 – der sidder opslag på den blå port – alle er meget velkomne

Vi har solgt 3 lejligheder til fuld pris.

Der er foretaget en valuarvurdering pr. 31. december 2014. Prisen er steget fra 40,6 til 44 mio. – stigning på ca. 3,5 mio. kr. – 8 %. Der er ikke foretaget en ny offentlig vurdering. (31.12.2012 = 38 mio.)

Samtidig har vi konverteret vores største lån på 7,2 mio. Omlægningen har givet en årlig besparelse på ca. 100.000 kr. Samtidig har vi sparet et engangsbeløb kr. 45.000 ved at omlægge et byfornyelseslån.

Der er holdt arbejdsdage i april og september – med stor deltagelse.
Vi arbejder fortsat på at udvikle konceptet.

Fremtiden i 2015

En stor del af 2015 vil blive brugt på udskiftning af rør.

Bestyrelsen vil arbejde videre med undersøge mulighederne for at etablere en tagterrasse ift. pris, udseende, størrelse.

Vi tror på, at det er i 2015 at vi får grundigt undersøgt hvilke forbedringer, der giver mening at søge byfornyelse til.

Set i lyset af besparelserne ved låneomlægningen vil bestyrelsen grundigt gennemgå økonomien for at komme med forslag til hvordan vi bedst muligt fortsætter med at sikre en sund og stærk økonomi.

Fik sidst lavet en tilstands- og vedligeholdelsesrapport i 2008 – vi laver en ny i 2015.

Vi har brug for nye medlemmer i bestyrelsen – og håber I ønsker at stille op – og samtidig en stor tak til den afgående bestyrelse.

Vi ser frem til et spændende 2015.