



År 2017, den 25. januar, kl. 18.00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i

A/B Prinsesse Charlottes Gade 23 – 29

på adressen Prinsesse Charlottes Gade 31, 2200 København N i kælderen

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
Bestyrelsen foreslår en uændret andelskrone på 15.000,00 kr.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
Bestyrelsen indstiller til uændret boligafgift.
5. Indkomne forslag
 - 5.1 Bemyndigelse til bestyrelsen til konvertering af eksisterende lån, såfremt dette måtte medføre en besparelse, også selvom denne kun opnås ved forlængelse af løbetiden.
 - 5.2 Vedtægtsændring vedr. digital kommunikation. Ny § 3 A – se side 2.
Endelig vedtagelse, da det var på den ordinære generalforsamling 2016.
 - 5.3 Forslag om oprettelse af ekstern venteliste
Forslag fra Eva Catter til vedtægtsændringer:
 - 5.4 Ny §28 stk. 2: Den til enhver tid valgte bestyrelse afholder bestyrelsesmøder en gang om måneden eller efter behov. (De efterfølgende numre konsekvensrettes.)
 - 5.5 Nyt punkt under §28: Der skrives protokollat for bestyrelsesmøderne, som derefter rundsendes til andelshaverne på e-mail senest en uge efter afholdelse. Protokollatet skal udover dato og dagsorden indeholde navn på mødedeltagerne og dem, der ikke deltager, samt dato for næste planlagte møde (hvis denne kendes).
6. Valg til bestyrelsen

Formand Sofie Holten	på valg 2018
Best.medlem Martin D. Nielsen	på valg 2018
Best.medlem Lars Mørk	på valg 2017
Best.medlem Johannes Mannov	på valg 2018
Best.medlem Tina Termansen	på valg 2017
Suppleant Mie Collitz	på valg 2017
7. Valg af administrator
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

Ad 1 – Valg af dirigent og referent

Administrator Lonnie Hjorthenborg blev valgt til dirigent og referent. Dirigenten konstaterede generalforsamlingen for lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, idet der var fremmødt 13 andelshavere og én ved fuldmagt ud af 27 mulige. Til forslaget om vedtægtsændring var forsamlingen ikke beslutningsdygtig.

To andelshavere havde sidste år tilmeldt sig e-kommunikation og havde derfor fået dokumenterne sendt på email og senere på papir. De to andelshavere havde intet at indvende og generalforsamlingen kunne fortsætte.

Dette referat er et beslutningsreferat.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning

Formand Sofie Holten Frølich gennemgik bestyrelsens beretning, som er vedlagt dette referat. Der kom ingen bemærkninger til referatet, som herefter blev taget til efterretning.

Ad 3 – Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Administrator fremlagde regnskabet, som viste et overskud på 663.707,- kr. før afdrag på prioritetsgæld.

Årsregnskabet blev herefter vedtaget og andelskronen fastsat til kr. 15.000,00 pr. m2.

Ad 4 – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Administrator fremlagde budgettet, som viste et overskud på 699.500,- før afdrag.

En andelshaver påpegede problematikken i, at bestyrelsen budgetterede med et ”nul”-resultat, da det betød, at man tog direkte af bankbeholdningen til uforudsete udgifter (især overskrides den budgetterede sum til vedligehold ofte). Der skal øget fokus på, at driften hænger sammen.

En stigning i boligudgiften burde overvejes eller alternativt, at foreningen afdrager mindre på sine lån, herved bliver løbetiden længere, men foreningen ville have flere midler til vedligehold. Der kom en debat om foreningens lån og afdrag.

Bestyrelsen fik til opgave at se på lånene og evt. komme med forslag til omlægning evt. ifbm. forslag til finansieringen af udskiftningen af vandrør og faldstammer, der skal godkendes på næste generalforsamling.

Budgettet blev vedtaget med uændret boligafgift.

Ad 5 – Indkomne forslag

5.1) Bemyndigelse til bestyrelsen til konvertering af eksisterende lån, såfremt dette måtte medføre en besparelse, også selvom denne kun opnås ved forlængelse af løbetiden.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

5.2) Vedtægtsændring vedr. digital kommunikation. Ny § 3 A.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget af de tilstedeværende, da det havde været til afstemning på den ordinære generalforsamling i 2016.

Nye vedtægter er vedhæftet dette referat.

5.3) Forslag om oprettelse af ekstern venteliste

Forslaget blev debatteret. Der kom kommentarer både for og imod, og forsamlingen gik til afstemning.

4 JA Stemmer

4 NEJ stemmer

6 BLANKE stemmer

Forslaget faldt.

Bestyrelsen vil fremover sætte opslag op, når der kommer en lejlighed til salg, så dem på den interne liste kan følge med og byde ind.

5.4) Ny §28 stk. 2: Den til enhver tid valgte bestyrelse afholder bestyrelsesmøder en gang om måneden eller efter behov. (De efterfølgende numre konsekvensrettes.)

5.5) Nyt punkt under §28: Der skrives protokollat for bestyrelsesmøderne, som derefter rundsendes til andelshaverne på e-mail senest en uge efter afholdelse. Protokollatet skal udover dato og dagsorden indeholde navn på mødedeltagerne og dem, der ikke deltager, samt dato for næste planlagte møde (hvis denne kendes).

Eva Catter motiverede for sine forslag og godtog, at forsamlingen gik til afstemning på, at der i linie 2 punkt 5.5 f indskrevet, at referatet skulle lægges på hjemmesiden eller sendes på e-mail.

Forsamlingen gik til afstemning.

10 JA stemmer

1 NEJ stemme

2 BLANKE stemmer

Forslaget skal endelig vedtages på næste generalforsamling.

Ad 6 – Valg til bestyrelsen.

Tina Termansen og Lars Mørk var på valg og blev genvalgt. Mie Collitz var på valg som suppleant og blev genvalgt. Bernadette Grollenberg opstillede som ekstra suppleant og blev valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Sofie Holten	på valg 2018
Best.medlem	Martin D. Nielsen	på valg 2018
Best.medlem	Johannes Mannov	på valg 2018
Best.medlem	Lars Mørk	på valg 2019
Best.medlem	Tina Termansen	på valg 2019
Suppleant	Mie Collitz	på valg 2018
Suppleant	Bernadette Grollenberg	på valg 2018

Ad 7 – Valg af administrator

DATEA blev genvalgt som administrator.

Ad 8 – Valg af revisor

BDO blev genvalgt som revisor.

Ad 9 – Eventuelt

Under punktet blev følgende nævnt og drøftet:

Mulighed for udskiftning af hoveddøre i hele foreningen. Det vil bestyrelsen se på.

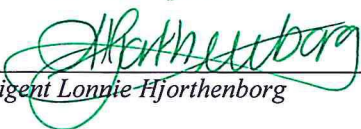
Mere socialt engagement blev forslået. En andelshaver ville åbne op for en Facebook gruppe (abprinsessecharlottesgade23-29), som alle kunne tilmelde sig. Det ville også være godt med f.eks. loppemarked og sommerfest i gården for alle, der bruger den – og ikke kun for denne andelsforening, så man kunne komme hinanden mere ved.

Der blev varslet arbejdsdage: 1. april 2017 og 23. september 2017.

En andelshaver nævnte, at man burde overveje at gå over til valuarvurdering, da den offentlige vurdering lader vente på sig.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af bestyrelsen. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

Dato: 2.2.2017



Dirigent Lonnie Hjorthenborg

Bestyrelsen beretning GF 2017

Fraflytning/indflytning i 3 lejligheder

Der er i årets løb foretaget 3 salg af lejligheder, hvoraf et var et lejlighedsbytte. Det er første gang i de seneste år at muligheden for at bytte lejlighed er blevet benyttet. Alle salg er sket særdeles hurtigt umiddelbart efter at lejligheden er kommet på markedet.

De 3 salg er følgende:

27, 3.th Boet efter Bjørn Frost sælger - Mikkel Frost og Christina Jørgensen køber

27, 2.tv Jakob Mølgård sælger - Ditte Møller og Frederik Giese køber

29. 4.th Jesper Benthien sælger – Tara Grønlund køber

Velkommen til de nye andelshavere!

Arbejdsdage

Vi har afholdt 2 arbejdsdage begge i god stemning og med dejligt vejr. Det er jo altid hyggelig at møde de forskellige andelshavere over en kost og et stykke pizza. Vi vil gerne opfordre alle til at prioritere at deltage i arbejdsdagene, så vi sammen kan passe på vores gamle bygninger og gøre vores fællesarealer rare at opholde sig i. Og så er det også godt for naboskabet!

Nedtagning af solceller

Efter arbejde på naboejendommens tag blev 12 af de opsatte solcellepaneler over nr. 23 dog beskadiget. Disse solcellepaneler tilbød forsikringen os enten at få genopsat eller at få erstattet kontant.

Bestyrelsen besluttede at nedtage de ødelagte solceller og tage imod et forsikringsbeløb i stedet for at sætte nye op. Dermed har vi fået en del af de penge igen, som vi brugte på opsætning af solcelleanlægget, der i mellemtiden har vist sig overdimensioneret til vores forenings forbrug.

Foreningen har derfor modtaget et forsikringsbeløb på ca. 46.000 kr. Dette beløb er lidt mere, end hvad det kostede at sætte de 12 paneler op i sin tid. Nedtagningen af de 12 paneler svarer til en nedskalering af anlægget på cirka 11 %. Dermed afkorter vi tilbagebetalingstiden på anlægget en lille smule og forbedrer rentabiliteten. Hvis elpriserne stiger løbende over denne årrække, som nogen spår, vil det igen gøre regnestykket en smule mere i foreningens favør.

Reparation af tag

I forbindelse med nedtagning af de 12 solcellepaneler og reparation af tag og skorsten (forsikringssagen), udnyttede vi muligheden (stilladset) for at foretage nogle reparationer af taget. Der var dengang taget blev lavet, ikke foretaget korrekte inddækninger omkring trappetårn, faldstammer og ventilationskanaler, og dette har medført større og mindre utætheder. Dette er nu udbedret af foreningen.

Fremleje

Vi har indført at der ved fremleje af lejligheder skal udfyldes en standardiseret lejekontrakt med en kopi til bestyrelsen, så fremlejeforholdet og den enkelte andelshaver hverken kommer i karambolage med foreningens vedtægter eller lejelovgivningen, og så foreningens bestyrelse har kontaktinformationer på beboerne i foreningens lejligheder. Bestyrelsen skal som altid stadig godkende alle fremlejeforhold.

Omlægning af lån

Vi låser renten fast på vores rentetilpasningslån i 5 år pr. 1. april. Vi har hidtil haft stor gavn af den lave rente og vores 1-årige rentetilpasningslån og har årligt kunnet afdrage et stort beløb på vores gæld. Nu udnytter vi at renten stadig er lav, og at vi lige nu kan få en fastlåsning af renten i 5 år, hvor vi sandsynligvis kommer til at afdrage mindst lige så meget som vi gør på det 1-årige lån og med samme løbetid.

Ekstraordinær gf

På den ekstraordinære generalforsamling i december blev bestyrelsen bemyndiget til at lave en aftale med Martin om udvidelse og udnyttelse af loftsareal til bolig over 23, 4.tv.

Bestyrelsen har rådført sig med ABF og vil følge ABF's anbefalinger til indholdet af en sådan aftale. Vi er dog endnu ikke begyndt på udformningen af aftalen, så dette er et arbejde der ligge foran os i det nye år.

Indhentelse af tilbud til renovering af vandrør og faldstammer i 2017 -

Vi regner med igangsættelse af projektet i 2018. Vi vil forsøge at køre de nye rør indeni de gamle rør. Evt. installeres individuelle vandmålere, hvis dette viser sig at være "rentabelt". Dette er et myndighedskrav alle steder, hvor det er teknisk og økonomisk muligt.

Nyhedsbrev

Bestyrelsen vil fremover skrive et halvårligt nyhedsbrev om, hvad der rør sig i bestyrelsesarbejdet og foreningen. Det første blev uddelt i september 2016.

Nyttehave

Flere andelshavere har vist interesse for at oprette en lille nyttehave i gården. Dette nye initiativ hilser vi velkommen i 2017. Alle kan være med til at plante, luge og passe på den. Man kan henvende sig til Tina i nr. 23 1.th, hvis man vil være med.

Johannes Mannov

Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 02-02-2017 kl.: 17:04:45

 NEM ID

Lars Mørk

Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 02-02-2017 kl.: 19:52:29

 NEM ID

Martin Drost Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 09-02-2017 kl.: 08:22:06

 NEM ID

Ida Sofie Holten Fröhlich

Bestyrelsesformand

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 04-02-2017 kl.: 15:05:40

 NEM ID

Tina Termansen

Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 09-02-2017 kl.: 09:58:33

 NEM ID

Dokumentet har esignatur Afale-ID: e346917dRSQY3695073

Dette dokument er underskrevet med esignatur. Dokumentet er forseglet og tidsstempelt af uvildig og betroet tredjepart. Indlejret i dokumentet er det originale aftaledokument og et signeret dataobjekt for hver underskriver. Det signerede dataobjekt indeholder en matematisk hashværdi beregnet på det originale aftaledokument, så det altid kan påvises, at det er lige netop dette dokument der er underskrevet. Der er dermed altid mulighed for at validere originaliteten og gyldigheden af underskrifterne og disse kan altid læftes som bevisførelse.

Signaturen er OCES-certificeret og overholder derfor alle offentlige anbefalinger og lovgivninger for digitale signaturer. Med esignatur OCES - certificerede løsninger sikres det, at alle danske og europæiske lovgivninger bliver overholdt i forhold til personfølsomme oplysninger og gyldige digitale signaturer.

Ønsker du mere information om digitale dokumenter underskrevet med esignatur, kan du besøge vores videnscenter på www.esignatur.dk/videnscenter