

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 onsdag den 5/4 2017 kl.19.00 i Prinsesse Charlottes Gade 31, kld.

Følgende lejligheder var repræsenteret: 2, 4, 6, 9, 11, 13, 15, 18, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29 og 30. Endvidere var Morten Andersen fra Ejendomsadministrationen til stede.

Ad. 1. Valg af dirigent og referent.

Morten Andersen blev valgt til dirigent og referent.

Morten Andersen konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Ad. 2. Bestyrelsens beretning.

Christian Rothe aflagde bestyrelsens beretning for 2016 som er vedhæftet referatet.

Der er indhentet tilbud på isolering af etageadskillelse mellem lejlighederne. Det er ret dyrt og vil umiddelbart ikke sikre, at etageadskillelsen bliver helt tæt. Det vil give en akustik forbedring, men det er tvivlsomt, om det vil give et bedre indeklima. Det vil naturligvis give mindre påvirkning fra underliggende lejlighed, men til gengæld vil det muligvis også kræve mere udluftning.

Det blev tilføjet, at udgiften til udskiftning af malere vil være sparet ind over ca. 7 år, da det årlige honorar til udarbejdelse af varmeregnskab vil blive nedsat med ca. kr. 5.000.

Bestyrelsens beretning blev godkendt.

Ad. 3. Forelæggelse af årsregnskab.

Morten Andersen fremlagde regnskabet for 2016.

Der er foretaget ny valuarvurdering pr. 31/12 2016 og værdien er 50.850.000.

Der er i andelsværdiberegningen i alt hensat kr. 2.000.000 til fremtidige renoveringsprojekter. Hensættelse på kr. 1.500.000 blev drøftet og foreslået.

Det blev vedtaget med 13 stemmer for, 1 imod mens 3 undlod at stemme, at hensætte kr. 2.000.000.

Herefter blev regnskabet med anvendelse af valuarvurderingen og hensættelse på kr. 2.000.000 godkendt med 41.739.191 kr. i samlet andelsværdi og en andelskrone på kr. 21.295,51 pr. m².

Ad. 4. Forelæggelse af budget.

Morten Andersen fremlagde budgettet for 2017.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget med en stigning i boligafgift pr. 1/6 2017 på 0,5%.

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. 5.1 Forslag om bestyrelsen bemyndiges til at foretage et ekstraordinært afdrag på maks. kr. 2.500.000.

Morten Andersen fremlagde forslaget. Foreningen har p.t. et stort indestående på bankkontoen bl.a. efter salg af en tidligere udlejet lejlighed. Disse penge har indtil for nylig skulle bruges på udskiftning af taget. Det er dog afklaret, at udskiftning af tag først skal foretages om 5-10 år og da flere banker har varslet negativ rente, skal der tages stilling til, hvad der skal ske med foreningens indestående.

De kr. 2.500.000 er ment som en øvre grænse og bestyrelsen vil naturligvis sikre sig, at der er penge på kontoen til den daglige drift.

Bestyrelsen blev herefter enstemmigt bemyndiget til at foretage et ekstraordinært afdrag på maks. kr. 2.500.000.

Ad. 5.2 Forslag om opsætning af 3 stk. espalier på gadefacaden til maks kr. 20.000.

Christian Rothe fremlagde forslaget. Der vil blive opsat espalier, umiddelbart med kaprifolier, og det vil blive udført af professionelle, så det bliver ordentligt udført.

Forslaget blev herefter vedtaget med 11 stemmer for mens 5 undlod at stemme og 2 stemte imod.

Ad. 5.3 Forslag om maling af vinduer mod gården samt udskiftning af gummilister på vinduer mod gaden til maks. kr. 300.000.

Christian Rothe fremlagde forslaget. Udskiftning af gummilister mod gaden koster ca. kr. 100.000 og maling af vinduer mod gården ca. kr. 180.000. Der er p.t. kun indhentet 1 tilbud og der indhentes naturligvis flere tilbud for afstemning af pris og kvalitet.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 6. Valg til bestyrelsen.

Bestyrelsesmedlemmer:

Christian Rothe (35, 4.tv.) formand blev i 2016 valgt for 2 år.

Tim Nederveen (33, 3.th.) blev i 2016 valgt for 2 år.

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

Gökhan Kuvetli (33, 1.th.) blev valgt for 2 år.

Max Lobermeyer (35, 1.th.) blev valgt for 2 år

Ad. 7. Valg af 1 eller 2 suppleanter.

Katinka Agger (33, 2.tv.) blev valgt som 1. suppleant og Morten Kahn (31, 1.th.) blev valgt som 2. suppleant.

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

Christensen Kjærulff blev genvalgt.

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. 9. Valg af administrator.

Jens Arentoft ejendomsadministration blev genvalgt.

Ad. 10. eventuelt.

Det blev præciseret, at der ikke må stå ting på foreningens fællesarealer jf. brandsikringsbekendtgørelsen. Alle andelshavere henstilles derfor til at fjerne deres ting, specielt på trappearealerne, som er decideret flugtvej.

Der vil ligesom sidste år blive ”holdt vagt”, når gadefesten Distortion afholdes.

Alle andelshavere bedes holde øje og lukke foreningens fælles døre efter sig. Der er bl.a. lige blevet stjålet en trækvogn under trappen.

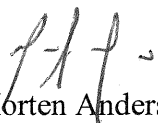
Brug af foreningens kælder blev drøftet. Der er tale om et foreningslokale og ikke et festlokale. Der har i den seneste tid været afholdt en masse fester, som har generet lejlighederne, som ligger over festlokalet. Festerne har været afholdt impulsivt, så der ikke er sket varsel til andelshaverne, hvilket har været generende.

Reglerne, som blev vedtaget i sin tid, skal overholdes. Der skal lukkes ned kl. 23 og der må ikke spilles høj musik. Det skal skrives i bogen, hvem der låner lokalet. Dem som anvender lokalet skal også sørge for, at oprydning og rengøring er foretaget i en sådan stand, som man selv ønsker at overtage lokalet.

Andelshavere, som føler sig generet, må meget gerne i første omgang henvende sig til dem, som anvender/har anvendt lokalet for dialog. Såfremt det ikke virker, kan bestyrelsen kontaktes.

En bedre lydisolering blev drøftet. Der er tidligere indhentet tilbud og det var iflg. bestyrelsen dyrt. Bestyrelsen kigger på, hvordan det hele kan håndteres på bedre vis i fremtiden.

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



Morten Andersen
Dirigent og referent

Formandens beretning til generalforsamlingen d. 5. april 2017

Velkommen til alle – der er ingen nye andelshavere at sige velkommen til – helt usædvanligt har vi ikke solgt en eneste lejlighed det seneste år. Dog sælger vi 2 pr. 1. maj, heraf 1 intern flytning fra 2-værelses til 2-værelses.

Den eksterne venteliste er åbnet igen er pt. på ca. 30 – da vi satte den seneste lejlighed til salg, var der kun 2 interesserede fra ventelisten – derfor lader vi ventelisten stå åben indtil videre.

Bemærk at vi forsat har en intern venteliste til hhv. små, store og sammenlagte lejligheder

Status for 2016:

Vi har i år fået gennemgået tilbud fra malere – og efter grundig gennemgang valgt en anden maler end tidligere – A. Holm.

Så har bestyrelsen brugt det meste af året på at vurdere malerprøver - og valgt en brækket hvid til den øverste del af væggen og en mørkere grå til den nederste del – der er 2 farveprøver malet i nr. 35. Nu mangler vi at finde de rette lamper med LED-lys. Da gennemsnitsalderen i AB Carla er stigende har vi erkendt behovet for bedre lys ☺

Malerarbejdet forventes at gå i gang omkring sommerferien.

Samtidig er vi ved at kigge på tilbud på udskiftning af lister på vinduer mod gaden og maling af vinduer mod gården.

Desværre kan vi konstatere, at der stadig er udfordringer med trykket på det vandet på badeværelserne. Vi troede, at fejlårsagen var fundet i form af for lille rørdimensionering i rørene fra gaden – disse er skiftet, men det har desværre ikke hjulpet. Vi er nu i ny dialog med VVS for at finde årsagen.

Vi har haft en enkelt vandskade på loftet, som følge af en revne i taget over frontportalen – repareret og de andre frontportaler er også gennemgået. Ikke andre skader på ejendommen.

Så har vi fået udarbejdet en ny drifts- og vedligeholdelsesplan – den seneste var fra 2008. Kuben har været til et møde og gennemgået rapporten.

Den gode nyhed er, at taget ikke behøver at blive udskiftet de nærmeste 5 – 10 år. Og generelt er ejendommen i rigtig god stand. Den største anbefaling er, at vi gennemgår taget – det er vi startet med – og ellers maler vinduerne. Den endnu bedre nyhed er, at de ikke vurderer, at der er større vedligeholdelsesarbejder de næste 10 år.

I gårdlauget er AB Carla er repræsenteret ved Ulrikke, 35.4.tv. Som i 2016 er Gårdlauget arbejder fortsat på at gøre gården grønnere – og der er fortsat udfordringer med bygherre ift. reetablering af gården som aftalt.

Ulrikke ønsker ikke at fortsætte og formanden træder også tilbage. Thomas fra 33, 1. har lovet at stille op. Gårdlauget er blevet mere aktivt med fastelavn og nu loppemarked 12/13. maj og gårdfest d.14. maj

Der er GF i gårdlauget d. /4 – der sidder opslag på den blå port – alle er meget velkomne.

Der er holdt arbejdsdage i april og september – med stor deltagelse.

Vi udviklet konceptet – så det er kortere og mere intensive arbejdstimer, hvor vi starter kl. 14.00 – det virker godt – vi tænker fortsat over projekter, som det giver mening at lave selv.

Der er arbejdsdag lørdag, den 20. maj, kl. 14.00.

Fremtiden i 2017

Vi har stillet forslag om opsætning af espalier på 3 stk ved hver indgang – formentlig opsætning af gartner og maling af opgange – vi har fået det første

Økonomien er generelt god. Vi har set endnu en stigning i valuarens vurdering af ejendommen på næsten 10 % på et år – næsten 20 % på 2 år. Ingen ved om det fortsætter.

Og vi har over 2 mio i banken.

Undersøgelse af muligheder for udluftning har vi ikke nået, men undersøger det i år.

Vi har fået tilbud på udskiftning af målere til radiofjernaflæsning – det drøfter den nye bestyrelse hurtigst muligt – det koster i alt 35.000.

Vi ser frem til et interessant 2017.