

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 17/4 2018 kl.19.00 i Prinsesse Charlottes Gade 31, kld.

Følgende lejligheder var repræsenteret: 1, 2, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 21, 22, 23, 24, 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 2017 som er vedhæftet referatet.

Der blev spurgt til, om der også udføres tømrerarbejde på dørene og bestyrelsen vil kigge på det. I den forbindelse blev der også spurgt til udskiftning af døre ind til lejlighederne. Det er ikke noget bestyrelsen arbejder med p.t., men det kunne der måske kigges på i fremtiden.

Bestyrelsens beretning blev godkendt.

Ad. 3. Forelæggelse af årsregnskab.

Morten Andersen fremlagde regnskabet for 2017

Der er foretaget ny valuarvurdering pr. 31/12 2017 og værdien er 54.200.000.

Der er i andelsværdiberegningen i alt hensat kr. 2.000.000 til fremtidige renoveringsprojekter.

Herefter blev regnskabet med anvendelse af valuarvurderingen og hensættelse på kr. 2.000.000 godkendt med 45.451.379 kr. i samlet andelsværdi og en andelskrone på kr. 23.189,48 pr. m².

Ad. 4. Forelæggelse af budget.

Morten Andersen fremlagde budgettet for 2018.

Det blev foreslået, at få sat en timer på belysningen i den fælles kælder.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget med en stigning i boligafgift pr. 1/6 2018 på 0,5%.

Ad. 5.1 Forslag om at husorden ændres, så det er tilladt at have hund.

Forslaget blev fremlagt og drøftet. Det er altid for og imod og det er et individuelt spørgsmål, om man ønsker at tillade det eller ej.

7 stemte for forslaget og 11 stemte imod mens 4 undlod at stemme, så forslaget blev ikke vedtaget.

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. 5.2 Forslag om at afsætte kr. 100.000 til at lydisolere og renovere fælleskælderen. Herudover iværksættes initiativer til at reducere støjniveauet.

Christian Rothe fremlagde forslaget og redegjorde for at lokalet trænger til en renovering. Sidste år var der en drøftelse om anvendelse af kælderen, som er et foreningslokale og ikke et festlokale. Der var klager over støj og bestyrelsen vil forsøge at begrænse støjniveauet.

Det blev nævnt, at det oftest er de spontane fester, der er problemet og specielt når døre ikke holdes lukket ellers smækkes og rygning foretages på gaden. Det er som udgangspunkt ikke selve musikken, der er problemet, men man kan naturligvis forsøge med en løsning uden musik. Man bør i hvert fald altid tage hensyn til nærliggende lejligheder.

Det blev nævnt, at booking af lokalet skal ske noget tid i forvejen, hvilket dog er ærgerligt for dem, som blot ønsker at holde møde dernede.

Det blev foreslået, at udskifte dørene til lokalet samt opsætning af skilte om adfærd, når lokalet anvendes.

Det blev foreslået, at indføre et depositum ved leje af lokalet og evt. et låsesystem, som kan være med til at overholde reglen om tidspunkt for anvendelse af lokalet.

Der skal i dag lukkes ned kl. 23 og dette blev drøftet. Det blev nævnt, at det kunne være kl. 22 i stedet for.

Christian Rothe foreslog, at bestyrelsen kigger på reglerne igen. Reglerne sendes ud til alle andelshaverne og der afholdes en prøveperiode til efter sommerferien, hvor bestyrelsen vil revurdere tingene.

Det blev herefter vedtaget, at renovere kælderen for maks. kr. 100.000 uden lydisolering af fælleskælderen. 17 stemte for mens 2 stemte imod og 3 undlod at stemme.

Ad. 6. Valg til bestyrelsen.

Bestyrelsesmedlemmer:

Christian Rothe (35, 4.tv.) formand	blev valgt for 2 år.
Katinka Agger (33, 2.tv.)	blev valgt for 2 år.
Kasper Kristensen (35, 4.th.)	blev i 2017 valgt for 2 år.
Gökhan Kuvetli (33, 1.th.)	blev i 2017 valgt for 2 år.
Max Lobermeyer (35, 1.th.)	blev i 2017 valgt for 2 år.

Ad. 7. Valg af 1 eller 2 suppleanter.

Morten Kahn (31, 1.th.) blev valgt som 1. suppleant og Kirsten Marie Fog Pedersen (35, 3.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.

Opsætning af bistade i gården til kr. 7.500 samt løbende udgifter blev drøftet. Bestyrelsen ønsker fuld opbakning for at gennemføre projektet.

Det er meningen, at det skal etableres i gården, men kan også etableres på taget. Det er dog forbundet med flere udgifter, da det skal stormsikres. Herudover vejer udstyret en del, hvorfor det vil være mere besværligt, at håndtere på taget.

Gårdlauget skal høres, om de vil tillade opsætningen.

Der var stor interesse for opsætning af bistade.

Flere høns i gården blev endvidere drøftet. Det tages op på gårdlaugets generalforsamling, men den primære bekymring er hønsenes efterladenskaber på græsplænen.

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



Morten Andersen
Dirigent og referent

Formandens beretning til generalforsamlingen d. 17. april 2018

Velkommen til alle – velkommen til Anna-Elisabeth i 35, st.th.. Vi har solgt 3 lejligheder; 1 eksternt (35, st.th.), 1 internt (35, 1.tv.) og 1 til sammenlægning (31, 4.th.). Det er den første sammenlægning siden 2007.

Den eksterne venteliste er nu permanent åbnet. Der er stor udskiftning og vi er nu oppe på 70 personer.

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

Status for 2017:

Maleren, Ander Holm, er i fuld gang og snart færdig. Udover lidt koordinationsudfordringer, går det rigtig godt.

Bestyrelsen forventer at A. Holm både maler vinduer mod gården og skifter gummilister rundt om vinduerne mod gaden inden vinter.

Vi er meget tilfredse med både udskiftning af lys (sikrer den stigende gennemsnitalder) og malerarbejdet – særligt trapperne i 31 + 33 trængte til maling.

Maleren er desuden bedt om at give et tilbud på at rense og male hoveddørerne.

Vi har fået skiftet målere til fjernaflæsning.

Tryk på vandet.

Desværre kan vi konstatere, at der fortsat er udfordringer med trykket på det vandet på badeværelserne. VVS har været her og har nu fjernet alle tilbageløbsventiler (der er ikke lovkrav om disse). De kalker til pga det hårde vand.

Hvis I mangler tryk, bestiller vi en vvs'er.

Faldstammen og vandrørerne i 31, venstresiden er skiftet – de var tærede. Der er umiddelbart ikke behov for udskiftning andre steder.

Sløjfeanlægget er nedlagt og fra 1. maj skal man have en dekoder for at se flow- tv – hvor mange har købt dekoder hos Parknet

Vi har haft en enkelt vandskade på loftet, som følge af en revne ved vinduet på et tørreloft. Utætheden er repareret.

Der har desværre været et indbrud via altan i stueetagen. – der har været 3 indbrud og 1 indbrudsforsøg på ca. 25 år.

Ikke andre skader på ejendommen.

Så har vi fået opsat espalier – det er dejligt, men ulempen er, at de bruges som grafitti-trappe.

I gårdlauget er AB Carla repræsenteret ved Thomas (formand) 33.2. og Christian. Som de senere år arbejder Gårdlauget fortsat på at gøre gården grønnere – der er beskåret træer.

Gårdlauget arrangerer fastelavn og plantedag, mv.

Der vil blive startet en reovering af legepladsen og plænen forsøges forbedret.

Den store nyhed at 6 stk. høns, hvoraf King desværre er død, men der forventes at købe nye høns.

Der er GF i gårdlauget d. 25/4 – 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 21. april, kl. 14.00.

Fremtiden i 2018

Forslagene kommer vi tilbage til.

El-Aisen starter snart med at lave bedre lys på loftet, så der kommer gennemgående lys på hele loftet og bedre lys på tørrelofterne – alle 3.

Økonomien er generelt rigtig god. Vi har set endnu en stigning i valuarens vurdering på 3.350.000 til 54.200.000. Det er en stigning på næsten 6 % på et år – ca. 25 % på 3 år. Ingen ved om det fortsætter.

Vi har valgt at ekstraordinært at afdrage 1,2 mio, da vi havde over 2 mio i banken og ingen stor udgifter på kort sigt – det betyder samdigt ca. 90.000 i mindre i udgifter til renter og afdrag.

Og vi har fortsat over 1 mio i banken.

Vi ser frem til et interessant 2018.