

# 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 10/4 2019 kl.19.00 i Prinsesse Charlottes Gade 31, kld.**

Følgende lejligheder var repræsenteret: 1, 2, 4, 6, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 19, 21, 23, 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 2018 som er vedhæftet referatet.

Bestyrelsens beretning blev godkendt.

### **Ad. 3. Forelæggelse af årsregnskab.**

Morten Andersen fremlagde regnskabet for 2018.

Der er foretaget ny valuarvurdering pr. 31/12 2018 og værdien er 56.800.000.

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 48.069.230 kr. i samlet andelsværdi og en andelskrone på kr. 24.525,12 pr. m<sup>2</sup>.**

### **Ad. 4. Forelæggelse af budget.**

Morten Andersen fremlagde budgettet for 2019 uden stigning i boligafgiften.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

### **Ad. 5.1 Forslag om at anvende kr. 30.000 til projekt "emhætte" herunder revidering af eksisterende materiale, vurdering af nye løsninger, ingeniørberegninger og beregning af forventet pris.**

Christian Rothe fremlagde forslaget og oplyste, at det var ca. 10 år siden, at der blev foreslået et lignende projekt. Etableringen var anslået til kr. 500.000 og blev ved tilbudsindhentning ca. kr. 1.000.000 og derfor ikke vedtaget.

Det er ikke lovligt, at montere emhætter på de eksisterende ventilationskanaler/skorstene, da det vil give gene i de øvrige lejligheder.

Etablering af fælles ventilation vil give et bedre indeklima i lejlighederne.

Forslaget blev herefter vedtaget 18 stemmer for, 1 imod mens 2 undlod at stemme.

## **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 omlægning af eksisterende lån på opr.kr. 5.508.000 til et nyt fastforrentet lån med 30 års løbetid eller samme løbetid som nuværende lån (vedhæftet).**

Forslaget blev fremlagt og drøftet. Bestyrelsen anbefaler, at løbetiden forlænges til 30 år for at få størst mulig besparelse nu og her til brug for ejendommens vedligeholdelse.

Forslaget blev herefter vedtaget.

### **Ad. 5.3 Forslag om at der anvendes yderligere kr. 50.000 til renovering af fælleskælder (GF vedtog at anvende kr. 100.000 sidste år).**

Christian Rothe fremlagde forslaget og redegjorde for, at kælderen kunne trænge til yderligere arbejder såsom murerreparationer af vægge osv.

Det påtænkes at få renoveret gulvet og det bliver ikke med epoxy belægning, da fugten skal kunne afledes. Bestyrelsen undersøger andre muligheder. Det påtænkes også, at købe nye møbler til kælderen.

Det blev nævnt, at bestyrelsen vil nedsætte et kælderudvalg og bestyrelsen skriver ud til andelshaverne for at høre, hvem der ønsker at være med i udvalget.

Det blev herefter vedtaget, at der anvendes yderligere kr. 50.000 til at renovering af fælleskælderen. 17 stemte for mens 1 stemte imod og 3 undlod at stemme

### **Ad. 5.4 Forslag om at der anvendes kr. 20.000 til renovering af de 2 værkstedsrum under nr. 35.**

Christian Rothe fremlagde forslaget og oplyste, at der var tale om fin- og grovværkstedet, som trænger til maling osv.

Det blev foreslået, at indrette et cykelvenligt værksted til reparation af cykler. Der var flere andelshavere, der synes, at det var en god idé.

### **Ad. 5.5 Forslag om at husorden ændres, så det er tilladt at have hund.**

Forslaget blev fremlagt og drøftet kort, da der var en længere drøftelse sidste år, da der altid er for imod og da det er et individuelt spørgsmål, om man ønsker at tillade det eller ej.

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

### **Ad. 6. Valg til bestyrelsen.**

Bestyrelsesmedlemmer:

Christian Rothe (35, 4.tv.) formand blev i 2018 valgt for 2 år.

Katinka Agger (33, 2.tv.) blev i 2018 valgt for 2 år.

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

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

Max Lobermeyer (35, 1.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.**

Morten Kahn (31, 1.th.) blev genvalgt som 1. suppleant og Kirsten Marie Fog Pedersen (35, 3.th.) blev genvalgt som 2. suppleant.

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

Der var indhentet tilbud på ny revisor og det blev enstemmigt vedtaget at skifte til Redmark.

### **Ad. 9. Valg af administrator.**

Jens Arentoft ejendomsadministration blev genvalgt.

### **Ad. 10. eventuelt.**

Olie til altaner købes af foreningen. Der blev spurgt til, om det var muligt at få en mindre kemisk olie. Bestyrelsen kigger på det. Der blev også spurgt til fælles oliering af en håndværker. Bestyrelsen vil gerne indhente en pris, men andelshaverne må selv afholde udgiften.

Ved køb af vaskemønter kan Christian Rothe kontaktes og mobilepay kan anvendes.

Der var fremsat ønske om fælles vinduespudsning i alle lejligheder og det blev drøftet. Alternativt kunne flere lejligheder slå sig sammen, så det vil blive billigere pr. lejlighed. Det vurderes, om der skal stilles et forslag på næste års generalforsamling.


Der blev spurgt til, om tidspunktet for lukning af fælleskælderen ved arrangementer kunne flyttes til kl. 1 om natten i stedet for kl. 23. Forespørgslen blev mødt af klare holdninger om kl. 23 på baggrund af sidste år debat på generalforsamlingen, hvor omkring liggende lejligheder virkelig var generet af støj osv. Kl. 23 har fungeret fint siden sidste generalforsamling.

Det blev nævnt fra en andelshaver, at andelshaverens helt nye vaskemiddel/-pulver var forsvundet i vaskekælderen. Det er ikke fælles vaskemiddel/-pulver.

Der blev spurgt til køb af en vaskemaskine mere. Formanden oplyste, at der for 2-3 år siden var undersøgt brug af vaskekælderen. Her blev kun anvendt 4 af 12 mulige vaske pr. dag. Udgiften til en ny vaskemaskine er i omegnen af kr. 50.000, da det skal være en industrimaskine.

Der blev afholdt en vejledende afstemning og 9 stemte for indkøb af ny maskine. De 4 der var repræsenteret ved fuldmagt havde ikke taget stilling til køb af ny vaskemaskine. Det vurderes, om der skal stilles et særskilt forslag til næste år.

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

  
Morten Andersen  
Dirigent og referent

## **Formandens beretning til generalforsamlingen d. 10. april 2019**

Velkommen til alle – velkommen til Mads i 31, st.tv. og Ida og Sebastian i 33, st.th.. Vi har solgt 4 lejligheder; 2 eksternt (31, st.tv.+33, st.th.), 2 internt (31, 3.tv. + 33, 3.th. )

Den eksterne venteliste er nu permanent åbnet. Der er stor udskiftning – vi lukkede den sidste år i november med 130 – ved årsskiftet var den halveret til ca. 65 – vi åbnede den 1. februar og nu har vi rundet 115.

Vi havde udfordringer med at sælge den ene, da 4 interesserede en efter en alligevel sprang fra eller ikke blev godkendt i banken. Proceduren er nu strammet.

En lejlighed blev solgt til nr. 90 og 31, 3.th. er lige solgt til nr. 7 på venelisten.

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

### **Status for 2018:**

Maleren, Anders Holm, fik melet opgangen sidste år, men nåede ikke at skifte gummilisterne rund om vinduerne. Han er nu i gang og vi forventer at han er færdig lige efter påske.

Vi i bestyrelsen er meget tilfredse med både automatisk lys på loftet og i kælderrummene. Det er den største enkelte forbedring siden etablering af badeværelserne - en særlig tak til Göckan for indsatsen.

Tryk på vandet.

Der har igen været problemer, denne gang viste det sig at være pumpen i kælderen, der var gået i stykker.

Så vi siger igen: Hvis I mangler tryk, bestiller vi en vvs'er.

Parknet ændrede planer, så først fik vi mange kanaler, og nu er sløjfeanlægget nedlagt og fra 1. april skal man have en dekoder for at se flow- tv – hvor mange har købt dekoder hos Parknet ? (Ingen)

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

Gårdlauget arrangerer fastelavn og plantedag, mv.

Renovering af legepladsen er startet og fortsætter og plænen forsøges forbedret.

Gårdlauget har besluttet pga. mange klager, at hønsene er inde fra marts til oktober.

Hos os selv er der holdt arbejdsdage i april og september – med stor deltagelse.

Vi udviklet konceptet – så det er kortere og mere intensive arbejdstimer.  
t. Vi tænker fortsat over projekter, som det giver mening at lave selv.  
Der er arbejdsdag søndag, den 5 maj, kl. 12.00-15.00.

### **Fremtiden i 2019**

Forslagene kommer vi tilbage til.

Økonomien er generelt rigtig god. Vi har set endnu en stigning i valuarens vurdering på 54,2 til 56,8 – dvs. 4,8 % eller 2,6 mio (3.350.000 til 54.200.000. Det er en stigning på næsten 5 % på et år – over 30 % på 4 år. Ingen ved om det fortsætter.

Og vi har fortsat ca. 800.000 i banken – samtidig foreslår vi at konverterer en til lavere, fast rente.

Pba af den gode økonomi foreslår bestyrelsen derfor, at huslejen i år ikke stiger – vi har drøftet det intensivt, da huslejen er steget med ½-1 % de sidste 10-15 år, men vi har vurderet, at en huslestigning ikke er nødvendigt i år, hvis vi samtidig også konverterer.

Bestyrelsen vil gerne gøre fællesarealerne – både fælleskælder og værksteder - mere attraktive, så de bliver mere brugt til glæde for alle – det kommer vi tilbage til i forslagene.

Lejeren har sagt op efter 9 år i kælderen, og vi forsøger nu at finde en ekstern lejer. Bestyrelsen er selvfølgelig opmærksom på, at det udlejes til et formål, der ikke generer jer, der bor omkring ☺

Vi ser frem til et spændende 2019.