

## **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 EjendomDanmark - ansvars- og kautionsforsikret

### **Referat af ordinær generalforsamling i A/B Carla, Prinsesse Charlottes Gade 31-35 afholdt onsdag den 10/6 2020 kl.19.00 i gården.**

Følgende lejligheder var repræsenteret: 1, 2, 4, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 21, 22, 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 2019 som er vedhæftet referatet.

Gökhan orienterede om bi-lauget, hvor der endnu ikke er så mange med. Alle er velkomne. Man skal blot tage fat i Gökhan.

Bestyrelsens beretning blev godkendt.

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

Morten Andersen fremlagde regnskabet for 2019.

Der er foretaget ny valuarvurdering pr. 31/12 2019 og værdien er 58.500.000.

Der er i andelsværdiberegningen i alt hensat kr. 3.961.280 til fremtidige renoveringsprojekter.

**Herefter blev regnskabet med anvendelse af valuarvurderingen og hensættelse på kr. 3.961.2800 godkendt med 48.069.235 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 2020 uden stigning i boligafgiften.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

#### **Ad. 5.1 Forslag om udskiftning af nøgler og evt. nøglesystem til maks kr. 100.000.**

Christian Rothe fremlagde forslaget og oplyste, at der findes flere løsninger og at bestyrelsen rent faktisk er endt med, at synes bedst om den billigste løsning, som er nye almindelige nøgler til kr. 10-12.000.

Elektronisk låsesystem koster ca. kr. 85.000 og et brik system koster ca. kr. 160.000.

Forslaget blev herefter vedtaget 20 stemmer for og 2 imod.

## **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 EjendomDanmark - ansvars- og kautionsforsikret

### **Ad. 5.2 Forslag om udskiftning af termostater til maks. kr. 100.000.**

Christian Rothe fremlagde forslaget og oplyste, at de nuværende termostater er meget gamle og bør udskiftes. Hvert år, når fyringsperioden begynder, er der problemer med flere termostater og en stor del af dem kan ikke repareres og må udskiftes. Enkeltvis udskiftninger er dyre i forhold til en samlet udskiftning og derfor foreslår bestyrelsen nu, at alle termostater udskiftes samtidig.

Forslaget blev herefter vedtaget.

### **Ad. 5.3 Forslag om ændring af vedtægternes § 13.**

Christian Rothe fremlagde forslaget og oplyste, at forslaget handler om at sikre hinanden, når man er ægtefælle eller registreret partner.

*”Den ægtefælle eller registreret partner, der indstilles af andelshaveren og som har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.”*

Forslaget bliver nyt stk. 3 a i § 13 og det nuværende § 13 stk. 3 a-f flyttes til § 13 stk. 3 b-g.

”Papirløse” partnerskaber blev drøftet, da de ikke er en del af forslaget. Her henvises p.t. til reglen om 5 års fælles husstand i vedtægternes § 13.

Forslaget blev herefter vedtaget med 18 stemmer for, 1 imod mens 3 undlod at stemme.

### **Ad. 5.4 Forslag om tilladelse til at holde hund og dermed ændring af foreningens husorden.**

Forslaget blev fremlagt og drøftet kort, da der var en længere debat for 2 år siden. Der er altid for og imod og det er et individuelt spørgsmål, om man ønsker at tillade det eller ej.

7 stemte for forslaget og 12 stemte imod mens 3 undlod at stemme, så forslaget blev ikke vedtaget.

### **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.
Kirsten Marie Fog Pedersen (35, 3.th.)		blev valgt for 2 år
Kasper Kristensen (35, 4.th.)		blev i 2019 valgt for 2 år.
Gökhan Kuvetli (33, 1.th.)		blev i 2019 valgt for 2 år.

### **Ad. 7. Valg af 1 eller 2 suppleanter.**

Morten Westh (33, 3.th.) blev valgt som 1. suppleant og Anna-Elisabeth Larsen (35, st.th.) blev valgt som 2. suppleant.

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

Redmark 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 EjendomDanmark - ansvars- og kautionsforsikret

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

Jens Arentoft ejendomsadministration blev genvalgt.

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

Christian Rothe oplyste, at der for mange år siden, blev foreslået et fælles udsugnings-/ventilationsprojekt, så der kan monteres emhætter i lejlighederne. Det er p.t. ikke lovligt, at montere emhætter på de eksisterende fælles ventilationskanaler/skorstene, da det vil give gener i de øvrige lejligheder.

Etableringen var anslået til kr. 500.000 og blev ved tilbudsindhentning ca. kr. 1.000.000 og derfor ikke vedtaget. Bestyrelsen har undersøgt det på ny og prisen i dag er formentlig 20% højere altså kr. 1.200.000. Det vil naturligvis forbedre indeklimaet i lejlighederne og i denne forbindelse blev indeklimaet generelt drøftet.

Den vejledende afstemning om et fælles udsugnings-/ventilationsprojekt, så der kan monteres emhætter i lejlighederne viste, at kun 2 stemte for et sådan projekt.

Bestyrelsen blev dog opfordret til at kigge på indeklimaet generelt i ejendommen.

Lydniveauet i kælderlokalet blev drøftet og det er umiddelbart ikke musik, der er problemet, men i stedet tale og højlydte grin. Brugere af kælderen bedes tage mest mulig hensyn.

Anvendelse af kælderen i øvrigt blev ligeledes drøftet og bestyrelsen vil se på det.

Det blev oplyst, at det er opstillet en byttareol i gården.

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



Morten Andersen  
Dirigent og referent

## **Formandens beretning til generalforsamlingen d. 10. juni 2020**

Velkommen til alle – dejligt at se jer udenfor i disse corona-tider som vi er kommet næsten igennem.

velkommen til Jacob i 31, 3.th., Selin i 31, 2.tv. og Kathrine i 33, 4.tv. Vi har solgt 6 lejligheder; 3 eksternt (31,2.tv, 31, 3.th.,33.4.tv.), 3 internt (35, 1.th., 35, st.tv + 31, 2.th. til sammenlægning )

Den eksterne venteliste er nu permanent åbnet. Der er stor udskiftning – vi lukkede den sidste år i november med 160 – ved årsskiftet var den under 100 – og nu har den næsten rundet 200.

Sidste år strammede vi proceduren op, så købere skulle være godkendt i banken, og det fungerer.

De 3 lejligheder blev solgt hhv. til nr. 7, 70 og nr. 99 ventelisten.

Kælderen er nu udlejet til 4 unge mennesker, der anvender kælderen til ”man-cave”.

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

### **Status for 2019:**

**I gårdlauget** er AB Carla er repræsenteret ved Thomas (formand) 33.2. og Christian og Gökhan. Som de senere år arbejder Gårdlauget forsat på at gøre gården grønnere Gårdlauget arrangerer forskellige fx fastelavn og plantedag, mv.

I øjeblikket er vi ved undersøge om vi kan optimere skraldet.

Vi tænker også på muligheden for at få underjordiske skraldebeholdere.

### **Tryk på vandet.**

Der er forsat enkelte lejligheder, der oplever lavt tryk på vandet – vi har flere gange skrevet ud, men der kommer meget få tilbagemeldinger. – i en lejlighed har rensning af vandhanen og udskiftning af vandhanen løst problemet. (Hvis I mangler tryk, bestiller vi en vvs'er.)

**Bygningen** er generelt i rigtig god stand – og vi holder løbende øje med tilstanden – og ved at udarbejde vedligeholdelses- og tilstandsrapporter ca. hver 5. år.

Men en ældre bygning på 117 år får skader, og der har været problemer med vand der løb ud over tagrende og ind i murværket over opgang 31 og 33 – muligvis også forstærket af kraftigere regnskyl.

Det er lavet nu på den enkleste og billigste måde – den store renovering afventer et nyt tag om 5-10 år.

Vi har rensat aftrækskanaler på alle badeværelser.

Ingen **varme** – det er sket et par gange denne vinter at der har været problemer med varmen, - og altid i weekenden, men generelt vurderer vvs at vores anlæg er i god stand.

**Rotter** – nogen så rotter i gården- og de kom fra vores kloak. Det viste sig at kloakken var gennemtæret, så vi valgte at få kloakken strømpeforet og tjekket de andre kloakrør.

**Tyveri** – der er de seneste 4-5 år forsvundet forskellige effekter i opgangene, fx værktøj og senest en cykel fra cykelkælderen. Det er ikke særlig ofte at det sker, men selvfølgelig rigtig irriterende

Bestyrelsen har drøftet forskellige løsninger, men foreløbig er opfordringen, at man ikke slår låsen fra i gården, og ikke lukker folk ind fra gaden uden at vide hvem de er.

Vi har holdt arbejdsdag i september – med stor deltagelse.

Vi fastholder konceptet med kortere og mere intensive arbejdstimer.

Der er arbejdsdag lørdag, den 20. juni, kl. 13.00-15.00 – efterfulgt af en tidlig grillmiddag.

Da der er mindst 2 aktive musikere i foreningen, overvejer vi en Carla-concert.

### **Fremtiden i 2020**

Forslagene kommer vi tilbage til.

Økonomien er generelt rigtig god. Vi har set endnu en stigning i valuarens vurdering på 56,8 til 58,5 – dvs. 3 % eller 1,8 mio. Det er en stigning – over 30 % på 5 år.

Og vi har fortsat ca. 1.000.000 i banken.

Pba af den gode økonomi foreslår bestyrelsen derfor, at huslejen i år ikke stiger.

Bestyrelsen vil gerne gøre fællesarealerne – både fælleskælder og værksteder - mere attraktive, så de bliver mere brugt til glæde for alle. Der er nedsat et kælderudvalg, der er startet med fælleskælderen – der er blevet malet. Vi drøfter fortsat hvordan vi kan gøre den mere brugbar for alle – ikke mindst hvordan det kan foregå uden at genere overboerne for meget.

Vi fortsætter med værkstederne under nr. 35 og vil opsætte cykelstativer på facaden. Vi ser frem til et spændende 2020, hvor Distortion forhåbentlig kommer igen.