

A/B CHARLOTTEHAVEN

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2010

År 2010, onsdag den 24. marts kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Charlottehaven i TK's ungdomsgård, Tuborgvej 185, 2400 København NV.

Indledningsvis bød bestyrelsesformanden Erling Lysdahl de tilstedeværende medlemmer velkommen, hvorefter han præsenterede de øvrige medlemmer af bestyrelsen samt advokat Jens Anker Hansen, afd.chef Bill Glesner og sekretær Natasja Olofsson, alle fra Qvortrup Administration A/S.

Bestyrelsesformand Erling Lysdahl foreslog, at advokat Jens Anker Hansen valgtes til dirigent og afd.chef Bill Glesner som referent, hvilket de tilstedeværende medlemmer enstemmigt tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til andelsboligforeningens vedtægter og således beslutningsdygtig i henhold til de rejste dagsordensforslag.

Dirigenten kunne endvidere konstatere, at følgende medlemmer enten personligt eller ved fuldmagt var repræsenteret på generalforsamlingen:

Andelslejlighed nr.: 3, 4, 6, 8, 12, 14, 16^f, 20, 22, 30, 32, 35^f, 37, 43, 47, 49, 51, 53, 58, 64^f, 67, 72, 77, 78, 80, 82^f, 84, 85^f, 87, 90, 93, 94, 97, 98, 99, 102, 104^f, 106, 107, 109, 111^f, 114, 115^f, 116, 117^f, 120, 121, 123, 125, 128, 134, 135, 136, 145, 148 og 150.

Således var 56 medlemmer mødt op eller repræsenteret ved fuldmagt ud af i alt 131 medlemmer.

I henhold til tidligere års generalforsamlingsbeslutninger, blev det oplyst, at rygning på området ikke var tilladt.

Dagsorden i henhold til vedtægterne § 23:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Bestyrelsens beretning.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 5) Forslag.
 - a) Marianne Mortensen stiller forslag om:
 - 1) Drøftelse af utætte vinduer
 - 2) Kroge til at holde dørene åbne i kældernedgange.
 - 3) Hjælpe hinanden med at holde bilerne fri for sne.

b) Mariama Camara stiller forslag om at væggen i festlokalet mellem de 2 rum bliver lavet om til en skyde- foldedør eller lignenden.

6) Valg.

7) Eventuelt.

Ad. 1 Valg af dirigent .

Se ovenstående.

Ad. 2 Bestyrelsens beretning.

På vegne af bestyrelsen aflagde bestyrelsesformand Erling Lysdahl nedenstående beretning:

"Så skriver vi år 2010 , og vores andelsboligforening kører på sit 15 år.

Der er nu 131 andelshavere, 17 lejere og 2 erhvervslejemål.

Vi har nu endelig fået afsluttet vores store byggeprojekt, det blev afsluttet med en stor gang fugning af både altaner og facade. Facadefugningen kom bag på os alle, også rent økonomisk, men det er åbenbart nødvendigt med ca. 5-10 års mellemrum.

Her i efteråret kom endnu en uforudset udgift, vi var nødt til at fælde alle vores store akacietræer idet de var blevet syge og var farlige for omgivelserne. Vi har selvfølgelig allerede plantet nye træer på de samme steder.

Vores nye malerfirma er i fuld gang med vores opgange, vi måtte , som nogen ved, udskifte Ivan Maler med Henrik Nielsen A/S, men som det kører, er vi ikke blevet snydt med det bytte.

Vores vaskerier fungerer godt, vi har fået lavet eftersyn på vores strygeruller og centrifuger og vi har måttet ofre en ekstra hovedrengøring, fordi man "glemmer" at gøre rent efter sig.

Det lykkedes i år at få indrettet et tørrerum mere i baghuset, så nu skulle det problem også være løst.

Vores affaldsproblem hober sig desværre stadig op. Vi fik et kedeligt påbud fra Arbejdstilsynet i det forgangne år. Hvis vi ikke får løst vores skaktproblemer i den nærmeste fremtid, vil disse blive lukket af, derfor udsendte vi en skrivelse til alle beboerne om dette.

Der bliver hældt alt muligt ned i affaldsskakterne, ting som man burde sortere fra og aflevere i containerne, eller hvor det nu hører hjemme.

Er man i tvivl om hvor tingene skal afleveres, bedes man spørge viceværten, skakterne er kun beregnet til køkkenaffald (indpakket).

Med hensyn til containerne går det heller ikke for godt. Alt affald skal op i containerne, og viceværten skal have besked, hvis der er store ting.

De få kedelige sager: klager over støjgener, "gør det selv"-vandskader (ulovlige monteringer), barnevogne m.v. på trappen, samt en enkelt restancesag med efterfølgende eksklusion og udsættelse.

Udlejningen af vores beboerlokale fungerer fint. Tak til Preben Thennum og Søren Abildgaard for arbejdet med administration, indkøb, m.v.

Der blev, traditionen tro, afholdt juletræstændingsgløgg, bankospil m.v..
Vi siger tak til Edel, Margit og John, samt til vores sponsorer.

Af udført arbejde kan nævnes:

- Fugning af facader og altaner.
- Fældning / plantning af træer.
- Opsætning af postkasser (lov pr. 31/12-09).
- Maling af opgange.
- Indretning og maling af nyt tørrerum.
- Solafskærmning på 4. sale.

Af kommende projekter kan nævnes:

- Maling af resterende opgange.
- Renovering af butiksfacaderne.
- Legepladsrenovering.
- Trappe v/parkplads gøres brugervenlig.
- Logo til hjemmeside.

Andelskronen (værdi pr. kvadratmeter), blev ved sidste generalforsamling sat til kr. 8.500,-, men det er stadig svært at overdrage lejligheder til denne pris.

Siden krisen satte ind har de fleste overdragelser været med et afslag på ca. 20%.

Den offentlige vurdering af vores ejendomme er nu 129 mill, vi købte i 1995 for 28,1 mill., det virker stadig som en fornuftig handel.

Vores boligafgift/husleje er næsten den samme som den var for 14 år siden og vi er endnu bedre boende end dengang.

Det var godt, vi fik vores gode andelsboligforening, hjælp os med at passe godt på den det er jo også dine penge.

Bestyrelsen ønsker at sige tak for et godt og konstruktivt samarbejde til specielt Qvortrup Administration A/S, Qvortrup Advokatfirma, Arkitektfirmaet John Bergelin A/S, varmemester Søren Abildgaard, samt alle andre der i det forløbne år har været behjælpelige med at få vores forening til at fungere godt."

Nye træer:

Et medlem ønskede oplyst hvilke type træer, der var blevet plantet. Bestyrelsen oplyste, at det var egetræer og rødbøge.

Tørrerum:

Der var indrettet et ekstra tørrerum i den midterste del af baghuset.

Opgange:

Bestyrelsen opfordrede medlemmerne til at henstille barnevogne, børnecykler mv. i cykelkælderen.

Cykelaktion:

Foreningen vil her i foråret foranstalte en cykelaktion, således at alle cykler der ikke er i brug vil blive fjernet. Herudover vil bestyrelsen undersøge mulighederne for alternative muligheder for opbevaring af cykler, barnevogne mv.

Efter enkelte yderligere bemærkninger blev beretningen taget til efterretning.

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

Afd.chef Bill Glesner gennemgik herefter det af andelsboligforeningens revisor udfærdigede årsregnskab med behørig dokumentation og de væsentligste enkeltposter i regnskabet.

Regnskabet udviste indtægter på kr. 6.600.860 og driftsudgifter på kr. 18.226.678 hvoraf udgiftsførelsen af den andel af byggesagen, som var vedligeholdelse udgjorde kr. 13.648.105 mod et budgetteret beløb på kr. 14.500.000.

Årets resultat udgjorde således et underskud på kr. 11.625.818 mod et budgetteret underskud på kr. 13.134.500 hvilket var kr. 1.500.000 bedre end forventet. Med tilbageførelse af afskrivninger på kr. 33.242 samt finansieret renovering tidligere år på kr. 5.900.000 samt finansiering af resten med kr. 6.308.954 udgjorde det "Kontante" resultat således kr. 616.378.

Andelsboligforeningens egenkapital udgjorde pr. 31. december 2009 i alt kr. – 4.560.359 efter overførelse af årets underskud på kr. 11.625.818.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt af de tilstedeværende medlemmer.

Andelsværdi

Afdelingschef Bill Glesner gennemgik herefter de i regnskabet opstillede beregningsmetoder for fastsættelse af andelskronen.

Ved beregning af den maksimale andelsværdi er den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2008 på kr. 129.000.000 blevet anvendt. Den tilsvarende vurdering pr. 1. oktober 2007 udgjorde kr. 143.000.000.

Den maksimale andelsværdi kunne herefter opgøres til kr. 8.518,57 pr. m². Bestyrelsens forslag til ny andelsværdi på **kr. 8.500 pr. m²** blev enstemmigt vedtaget.

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

Afd.chef Bill Glesner gennemgik herefter det af foreningens bestyrelse, i samarbejde med Qvortrup Administration A/S, udfærdigede drifts- og likviditetsbudget for indeværende regnskabsår.

Budgettet for 2010 udviser indtægter på i alt kr. 5.804.500. Driftsudgifterne forventes at udgøre kr. 5.504.100, hvorfor året resultat budgetteres til et overskud på kr. 339.400.

Boligafgiften udgør således kr. 499,83 pr. m² pr. år eller kr. 41,56 pr. m² pr. måned. Uændret fra sidste år.

Efter enkelte yderligere spørgsmål blev budgettet enstemmigt godkendt.

Ad. 5 Forslag

a) Marianne Mortensen stiller forslag om:

1) Drøftelse af utætte vinduer.

Forslagsstilleren begrundede forslaget. Det har vist sig, at plastikvinduerne er utætte om vinteren og tætte om sommeren især ved østenvind.

Bestyrelsen oplyste, at de pågældende vinduer var blevet lavet og opfordrede samtidig alle, der har problemet til at rette henvendelse til varmesteren Søren. Hvis han ikke kan klare det, vil der blive sat en snedker på.

2) Kroge til at holde dørene åbne i kældernedgange.

Bestyrelsen er opmærksom på problemet og vil undersøge alternative muligheder for at holde dørene åbne i en periode på f.eks. 5 minutter. Forslagsstilleren stillede sig tilfreds med svaret.

3) Hjælpe hinanden med at holde bilerne fri for sne.

Forslagsstilleren foreslog at medlemmerne skulle prøve at hjælpe hinanden og ikke have nok i sit eget. Dirigenten gjorde opmærksom på, at det ikke var et forslag.

b) Mariama Camara stiller forslag om:

Forslagsstilleren ønsker, at væggen i festlokalet mellem de 2 rum bliver lavet om til en skyde- foldedør eller lignende.

Efter en kort forelæggelse oplyste bestyrelsen, at den tidligere havde drøftet muligheden. Det var en bærende væg, og det ville ca. koste kr. 80.000 + moms. Herudover vil der kunne laves så bred en åbning at kun et bord vil kunne stå der.

Det er bestyrelsens opfattelse, at det vil blive for dyrt og bøvllet. Forslaget bortfaldt, da det ikke kunne lade sig gøre.

Ad. 6 Valg

Formand:

Erling Lysdahl var på valg og blev genvalgt uden modkandidater for 2 år.

Bestyrelse:

På valg var Preben Thennum og Thomas Hedegaard. Begge blev valgt enstemmigt for 2 år.

Suppleanter:

Freddy Pedersen og Bjarne F. Andersen var begge på valg, og begge blev enstemmigt genvalgt.

Bestyrelsen fik herefter følgende sammensætning:

Erling Lysdahl (formand)	Charlotte Muncks Vej 18, st. th.	(På valg i 2012)
Thomas Hedegaard	Charlotte Muncks Vej 22, 4. tv.	(På valg i 2012)
Eggert Mansdal	Charlotte Muncks Vej 20, st. th.	(På valg i 2011)
Dorthe Rasmussen	Charlotte Muncks Vej 20, 1. tv.	(På valg i 2011)
Preben Thennum	Charlotte Muncks Vej 24, st. th.	(På valg i 2012)

Freddy Pedersen	1. suppl. Charlotte Muncks Vej 6, 3. tv.	(På valg i 2011)
Bjarne F. Andersen	2. suppl. Charlotte Muncks Vej 28, 4. th.	(På valg i 2011)

Ad. 7 Eventuelt

Rampe til cykler og barnevogne mv.

Et medlem foreslog, at der etableres en rampe til kældertrappen, så cykler og barnevogne mv. kan køres op og ned.

Det blev oplyst, at der i midten af bygningen mellem 22-24 er en slidske, der med noget besvær kan benyttes.

Cykelstativer under tag:

Der blev spurgt om der var planer om at overdække cykelstativerne ved nr. 24. Det har bestyrelsen ikke, men der bliver som tidligere nævnt ryddet op i de nuværende overdækkede stativer, således at der igen skulle blive plads til alle.

Tørretumbler:

Der blev udtrykt interesse for opsætning af en tørretumbler i vaskerummet til klatvask. Bestyrelsen oplyste, at det vil blive meget kostbart at få lavet udluftning der. Bestyrelsen undersøger muligheden for at etablere et vaskeri med 2 maskiner og 1 tørretumbler, når økonomien bliver bedre. Foreløbig skal vi have den eksisterende maskine repareret eller udskiftet, den er gået i lejerne.

Venteliste – kælderrum:

Der blev stillet forslag om, at der oprettes en venteliste til ledige kælderrum i stedet for som nu, hvor de fordeles efter lodtrækning. Ventelisten skulle 1. gang laves ved lodtrækning om rækkefølgen.

Bestyrelsen vil overveje forslaget.

Festlokalet:


Bestyrelsen oplyste, at de nye regler var begrundet i, at bestyrelsen vil have en måneds varsel, idet det var blevet kutyme, at beboerne der ville leje det, altid kom med meget kort varsel. Bestyrelsen vil dog gerne overveje det.

---oo0oo---

Da der ikke var flere, der ønskede ordet, og der ikke forelå yderligere punkter til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen, og bestyrelsesformand Erling Lysdahl takkede for god ro og orden.

Der blev fra salen udtrykt en stor tak til bestyrelsen for det gode arbejde for foreningen.

København den 13/4 2010



Jens Anker Hansen
Dirigent

Godkendt af bestyrelsen på mail 9. april 2010