

A/B CHARLOTTEHAVEN

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2011

År 2011, onsdag 23. marts, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Charlottet haven i TK's ungdomsgård, Tuborgvej 185, 2400 København NV.

Indledningsvis bød bestyrelsesformand Erling Lysdahl de tilstedeværende medlemmer velkommen, hvorefter han præsenterede de øvrige medlemmer af bestyrelsen samt advokat Svend Carstensen, afd.chef Bill Glesner og sekretær Caroline Vindbæk, alle fra Qvortrup Administration A/S.

Bestyrelsesformand Erling Lysdahl foreslog, at advokat Svend Carstensen 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 den rejste dagsorden.

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

Andelslejlighed nr.: 3, 6, 8, 11, 12, 13^f, 14^f, 15, 16, 20, 22, 28, 29, 32, 36^f, 37, 39, 42, 43^f, 45, 47, 50, 51, 53, 54, 55, 58, 64, 67, 69^f, 73, 77, 78, 80, 82^f, 85, 87, 89, 90, 93, 94, 97, 98, 99^f, 100, 102, 104^f, 105, 106, 107, 109, 110, 111, 112^f, 114, 115^f, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 123, 126^f, 129, 130, 131, 132, 134, 135, 138, 148 og 150.

Således var 73 medlemmer mødt 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 vedtægternes § 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) Stine Marcussen stiller forslag om tilladelse til at holde husdyr.
 - b) Mohamed Ashraf El Mongy stiller forslag om:
 - 1) Opstilling af cykelstativ foran opgang nr. 4
 - 2) Opstilling af en ekstra grill i gården

- 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 2011, og vores andelsboligforening kører på sit 16. år.

Der er nu 133 andelshavere, 15 lejere og 2 erhvervslejemål.

Vi har i år fået afsluttet vores store udvendige renoveringsprojekt med en nødvendig facaderenovering af vores to forretninger. Økonomisk er alt gået efter bogen, men tidsmæssigt blev det til 6 mdr., det var ikke så godt for vores butiksljere.

Det næste projekt vi skal i gang med, er udskiftning af alle vores stigrør, det vil sige, forsyningsrør til koldt og varmt vand. Vi er allerede i fuld gang med at indhente tilbud, da vi har et problem i nr. 16, som skal løses snarest muligt. Det er i dag ikke tilladt at have disse rør i vådområdet, hvorfor der skal laves nye rør i hjørnet bag toilettet. Derfor kan vi ikke mere nøjes med at udskifte små stykker, men må tage fat fra kælder til fjerde sal. Vi tager det i etaper, så det økonomisk kan løses under almindelig vedligeholdelse, og derfor ikke påvirker boligafgiften.

Vores vaskerier kører godt, vi fik en ny vaskemaskine til en billig pris, da en af vores ellers så vel fungerende Miele maskiner gik i lejerne. Da vi jo har en servicekontrakt, fik vi kr. 12.000,- i afslag hvis vi ville købe en ny i stedet for reparation, det kunne vi ikke sige nej til. Nu må vi se hvor længe resten holder, de er ved at være afskrevet.

Vores bygningsforsikring er i år overgået til Alm. Brand, vi har fået samme forsikring som før, til samme pris, men helt uden selvrisiko.

Vi har i år haft en enkelt vandskade grundet en (ved fejl) åben røglø, der har ikke været eksklusioner eller andre kedelige, nævneværdige, episoder.

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

Der blev, traditionen tro, afholdt juletræstændingsgløgg, bankospil mv.

Vi siger tak til Edel, Margit og John, til deltagerne, samt til vores sponsorer.

Af udført arbejde kan nævnes:

- Renovering af butiksfacader.*
- Maling af resterende opgange.*
- Ny sandkasse på legeplads. (tak til Thomas og co.)*
- Trappe og pullert v/parkplads.*
- Røgalarmer i kælderne.*
- Nye lukkere m/forsinkelse v/kælderløb.*
- Vej-asfaltering*

Nye vinduesnet.

Fliseplads i nordlig ende af haven. (til pavillon)

Udarbejdelse af nyt energimærke D, (gælder 5 år, skala fra A-G)

Af kommende projekter kan nævnes:

Maling af fælleslokale.

Maling af tørrerum.

Lille pavillon i nordlig ende af haven.

Opretning og forlængelse af parkplads v/ nr. 22-24

Opstart på nye stigrør.

Logo til hjemmesiden.

Andelskronen (værdi pr. m²), blev ved sidste generalforsamling kr. 8.500,-.

Nogle få lejligheder er blevet solgt med afslag i det forgangne år.

Nu er der imidlertid lys for enden af tunnelen.

Der er i løbet af kort tid solgt flere velholdte lejligheder via ejendomsmægler.

Der er blevet solgt hurtigt, til den vurderede pris, med minimale afslag.

Den offentlige vurdering af vores ejendomme er nu 129 mill., vi købte i 1995 for 28,1 mill og vi har en meget lav låneprocent. Det virker stadig som en fornuftig handel.

Vores boligafgift/husleje er næsten den samme som den var for 15 år siden og vores ejendomme er blevet bedre for hvert år der er gået.

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".

Udskiftning af stigrør:

Flere medlemmer havde spørgsmål omkring det kommende rørarbejde. Bestyrelsen kunne herved oplyse, at der i hele perioden vil være koldt og varmt vand uden for normal arbejdstid.

Bestyrelsen oplyste endvidere, at eventuelle efterreparationer skal betales af andelshaverne selv, men at foreningen betaler tilmuring. Der kunne også oplyses, at rørarbejdet vil inkludere rørene ved køkkenvasken og rørene under denne.

Medlemmerne skal selv nedtage eventuelle rørkasser forinden arbejdets påbegyndelse.

Udskiftningen vil formentlig ske ved benyttelse af in-linerrør.

Ønsker nogle medlemmer at få lavet ekstraarbejder inde i lejligheden, så er det for egen regning.

Et enkelt medlem oplyste, at der i den ejendom hun tidligere havde boet i, havde været problemer med det firma, som havde anvendt disse in-linerrør (stigrør). Bestyrelsen meddelte, at den vil være opmærksom på dette, når der bliver indhentet tilbud.

Ny vaskemaskine:

Et medlem kunne oplyse, at den nyindkøbte vaskemaskine allerede har været i stykker flere gange og mente, at den burde blive repareret af Miele under serviceaftalen, hvilket bestyrelsen var enig i.

Bestyrelsen opfordrede alle medlemmer til at komme med tilbagemeldinger omkring vaskemaskinerne, da serviceaftalen med Miele i forvejen er dyr – foreningen bør få mest muligt ud af den.

Forlængelse af parkeringsplads:

Bestyrelsen fremsatte selv et forslag om at erstatte et hylde træ i udkanten af pladsen med én enkelt parkeringsbås mere. Hylde træet er gået ud og skal alligevel fjernes.

I sammenhæng med dette fremsatte et medlem, at parkeringspladserne bliver tegnet op med hvide markeringer. Dette mente bestyrelsen dog var en dårlig ide, da det kan resultere i færre pladser, idet markeringerne skal have bestemte mål.

Legepladsen:

Et medlem spurgte også ind til arbejdet med legepladsen. Hertil kunne bestyrelsen oplyse, at legepladsen har fået en ny større sandkasse samt nye gynger.

Andre ønsker har været at opsætte hegn rundt om legepladsen samt faldunderlag – dette er dog stadig under udarbejdelse. Dertil kunne legepladsudvalget oplyse, at en godkendt låge til et eventuelt hegn omkring legepladsen vil koste kr. 10.000 – 12.000, hvilket udvalget fandt for dyrt.

Herudover oplyste legepladsudvalget, at det er svært og dyrt at ændre legepladsen, da den er offentligt tilgængelig og derved skal opfylde bestemte sikkerhedskrav. Derudover er der ikke meget plads til nye tiltag på legepladsen, men at udvalget stadig gerne modtager nye forslag og ideer.

Et medlem foreslog, at legepladsen måske kunne indrettes ved frivillig hjælp, hvortil bestyrelsen bemærkede, at der var så mange regler, der skulle opfyldes, at det nok ikke var løsningen.

Efter enkelte yderligere spørgsmål blev beretningen taget til efterretning.

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

Afdelingschef Bill Glesner gennemgik herefter det af andelsboligforeningens revisor udfærdigede årsregnskab med behørig dokumentation for de væsentligste enkeltposter i regnskabet.

Regnskabet udviste indtægter på kr. 5.770.963 og driftsudgifter på kr. 5.384.371. Årets resultat udgjorde således et overskud på kr. 386.592. Med tilbageførelse af afskrivninger på kr. 35.925 udgjorde det "Kontante" resultat således kr. 422.517.

Andelsboligforeningens egenkapital udgjorde pr. 31. december 2010 i alt kr. -3.756.703 efter overførelse af årets overskud på kr. 386.592.

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 2010 på kr. 129.000.000 blevet anvendt

Den maksimale andelsværdi kunne herefter opgøres til kr. 8.504,71 pr. m². Bestyrelsens forslag til ny andelsværdi på **kr. 8.500 pr. m²** blev herefter enstemmigt vedtaget.

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

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

Budgettet for 2011 udviser indtægter på i alt kr. 5.814.400. Driftsudgifterne forventes at udgøre kr. 5.506.500, hvorfor året resultat budgetteres til et overskud på kr. 307.900 før tilbageførelse af afskrivninger.

I budgettet er indeholdt udgiften til udskiftning af 8 stigledninger (4 opgange) med kr. 650.000.

Boligafgiften udgør således kr. 499,83 pr. m² pr. år, uændret fra sidste år.

Efter enkelte yderligere spørgsmål blev budgettet enstemmigt godkendt. .

Ad. 5 Forslag

a) Stine Marcussen stiller forslag om tilladelse til at holde husdyr.

Forslagstilleren begrundede forslaget. En tilladelse til at holde husdyr ville glæde mange i foreningen, herunder specielt de ældre som måske kan føle sig ensomme.

Det var bestyrelsens opfattelse, at en sådan tilladelse vil skabe for mange problemer, da det vil være svært at fastsætte regler om, f.eks. hvornår et husdyr er for stort og hvad der skal ske ved vedvarende gener fra en beboer med husdyr.

De fremmødte medlemmer og bestyrelsen blev enige om skriftligt at stemme om forslaget og resultatet af denne afstemning blev et flertal for et fortsat for-

bud mod at holde husdyr. Af de 73 fremmødte medlemmer stemte 49 medlemmer nej, 25 medlemmer stemte ja og 1 medlem stemte blankt.

b) Mohamed Ashraf El Mongy stiller forslag om:

- 1) Opstilling af cykelstativ foran opgang nr. 4
- 2) Opstilling af en ekstra grill i gården

Dette forslag blev ikke behandlet, da forslagsstilleren ikke var mødt op og derfor ikke kunne redegøre nærmere om forslagernes indhold.

Ad. 6 Valg

Formand:

Formanden Erling Lysdahl var ikke på valg.

Bestyrelse:

På valg var Eggert Mansdal og Dorthe Rasmussen herudover opstillede Michael Mansdal til bestyrelsen.

Efter skriftlig afstemning opnåede Eggert Mansdal 44 stemmer, Dorthe Rasmussen 40 stemmer og Michael Mansdal 35 stemmer.

Eggert Mansdal og Dorthe Rasmussen var herefter valgt for 2 år.

Suppleanter:

Michael Mansdal og Bjarne F. Andersen blev begge valgt som suppleanter.

Bestyrelsen fik herefter følgende sammensætning:

Bestyrelse

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 2013)
Dorthe Rasmussen	Charlotte Muncks Vej 20, 1. tv.	(På valg i 2013)
Preben Thennum	Charlotte Muncks Vej 24, st. th.	(På valg i 2012)

Suppleanter

Michael Mansdal	1. suppl. Charlotte Muncks Vej 26, st. th.	(På valg i 2012)
Bjarne F. Andersen	2. suppl. Charlotte Muncks Vej 28, 4. th.	(På valg i 2012)

Ad. 7 Eventuelt

Røglugtgener i opgang nr. 30:

Et medlem fremlagde et problem omkring tobaksrøg i opgangene, hvilket generer flere af opgangens beboere.

Et medlem anbefalede, at der måske skulle vedtages et forbud mod rygning i opgangen. Bestyrelsen lovede at se nærmere på problemet.

Dunkende rør i opgang nr. 4:

Et medlem fremlagde et problem omkring dunkende rør, som generer flere af opgangens beboere. Medlemmer og bestyrelsen kom frem til det forslag, at en udluftning måske kunne hjælpe. Derudover vil bestyrelsen kontakte ejendommens energikonsulent og høre om han måske kender til problemet og eventuelt har en løsning på dette.

Altaner:

Et medlem fremlagde en problemstilling vedrørende farvevalg til altaner. På nuværende tidspunkt er der en bestemt altanfarve, som alle beboere skal følge. Dog er der ikke nogle regler omkring vaskesnøre og –stativer, samt hvilken type eller farve gardinerne ved altanen skal have. Bestyrelsen vil fremkomme med retningslinier for dette.

Græsplænen ved Tagensvej:

Et medlem spurgte ind til brugen af den nuværende tomme græsplæne ved Tagensvej.

Bestyrelsen vil arbejde videre med muligheder for benyttelsen af græsplænen og modtager gerne forslag.

Tørrerum:

Et medlem påpegede, at flere medlemmer ikke er søde til at overholde tørrerumstiderne.

Til dette kunne bestyrelsen tilføje at låsen klippes, hvis der ikke er et lejlighedsnr. på. Herudover opfordrede medlemmet også alle de beboere, som har mulighed for at vaske i dagtimerne på hverdage gør dette, således at dem som ikke kan nå det i hverdagene, har flere tider at vælge imellem i weekenden.

Cykelstativ:

Et medlem foreslog, at der blev sat et ekstra cykelstativ op. Til dette kunne bestyrelsen tilføje, at medlemmer at foreningen har rig mulighed for at benytte de cykelkælderrum der forefindes, hvortil man kan få en nøgle imod et depositum på kr. 150.

Vasketøj på altanen:

Et medlem ville vide, om man må tørre tøj på altanerne, da mange altaner er fyldt med tørresnøre og –stativer, som ikke ser pæne ud. Bestyrelsen kunne oplyse, at der endnu ikke er noget forbud mod vasketøj på altanerne, men ville overveje, om det var nødvendigt.

Boretid:

Et medlem ønskede at påpege, at boretiderne skal overholdes, da mange har fri i weekendene og gerne vil slappe af uden støjgener.

Fælles Internet i foreningen:

Et medlem ønskede at vide, hvordan internetudvalgets arbejde gik og til dette kunne udvalget fortælle, at der tidligere har været indhentet et tilbud som lød på kr. 1,5 mio. og udvalget fandt det alt for dyrt.

Det blev oplyst, at TDC udvider i området omkring Charlottet haven i år og vil kunne levere omkring 2013-14.

Vaskeriet:

Et medlem fremlagde et problem vedrørende vaskeriet. Medlemmet kunne fortælle at mange tager andres vasketider, men at nogle også tager andres vasketøj ud af maskiner.

Bestyrelsen meddelte, at dette skal meldes til vicevært Søren, da han har mulighed for at se hvem af medlemmerne, som gør dette.

Derudover klagede flere medlemmer også over, at vaskeriet ikke bliver vedligeholdt og at der er mange sæberester tilbage, når andre medlemmer har vasket før én. Et medlem foreslog, at man kun må benytte flydende vaskemiddel, da dette ikke sviner så meget som pulversæbe.

Et andet medlem foreslog også, at man kunne mindske vasketiderne, da man alligevel ikke bruger tre timer på at vaske.

Bestyrelsen besluttede at kigge nærmere på problemstillingen.

Udgået træ:

Et medlem spurgte ind til et udgået træ, som måske bør fjernes, da det ikke er pænt at kigge på. Til dette kunne bestyrelsen meddele, at træet ikke står på foreningen grund og at bestyrelsen ikke kan gøre andet end at meddele det til den anden ejendoms vicevært.

Fyldte trappegange:

Et medlem påpegede, at mange opgange fortsat er fyldt med barnevogne, sko, løbehjul osv. og at dette ikke ser pænt ud og gør det svært at komme frem.

Vicevært Søren har imidlertid sat sedler op i opgangene og i første omgang håber bestyrelsen, at dette hjælper – ellers vil bestyrelsen selv kigge på opgangene.

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

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

København den 13/4 2011


 Adv. Svend Carstensen
 Dirigent

Godkendt af bestyrelsen pr. mail 13. april 2011

Bestyrelsen