

A/B CHARLOTTEHAVEN

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2012

År 2012, onsdag 21. marts, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Charlottehaven 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 Jens Anker Hansen, adm.chef Bill Glesner og sekretær Caroline Vindbæk, alle fra Qvortrup Administration A/S.

Bestyrelsesformand Erling Lysdahl foreslog, at advokat Jens Anker Hansen valgtes til dirigent og adm.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, 4, 5, 6, 7, 11^f, 13, 17, 18, 20, 28, 32, 36^f, 43^f, 47^f, 58, 65, 68^f, 69^f, 72, 73, 75^f, 77, 78, 80, 81^f, 82^f, 83, 85, 86^f, 87, 89, 90, 93, 98, 99, 103^f, 104^f, 107, 109, 111, 114, 115^f, 116, 117, 121, 122, 126^f, 127, 128, 129, 131, 132, 135, 139, 145, 148, 150 og 151.

Således var 56 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) *Lejl. 39 stiller nedenstående forslag:*
 - 1) Retningslinier for høj musik og fester.
 - 2) Forbud mod rygning i opgange og kældre.
 - 3) Ændring af vasketider til max. 2 timer pr. tur.
 - B) *Lejl. 3 stiller nedenstående forslag:*

- 1) Nye faciliteter på legepladsen.
 - 2) Ændring af vasketider.
 - C) Lejl. 148 stiller forslag om opdeling af vasketiderne.
- 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 2012, og vores andelsboligforening kører på sit 17 år.

Der er nu 134 andelshavere, 14 lejere og 2 erhvervslejemål.

Vi har i år haft afgang i bestyrelsen, idet Thomas Hedegård er flyttet til større forhold, og Dorthe B. Rasmussen er trådt ud, af personlige grunde. Vi siger tak til begge, for deres indsats for foreningen. Suppleanterne Michael Mansdal og Bjarne F. Andersen er tiltrådt.

Vi har i øjeblikket en enkelt tidligere lejebolig til salg og har naturligvis, også i bestyrelsen, kunnet mærke den økonomiske krise. Det tager lidt længere tid at få solgt, og de nye andelshavere kræver lidt mere istandsættelse, sådan er det, når det er købers marked. De fleste lejligheder sælges stadig med mindre afslag.

I løbet af sidste sommer fik vi udskiftet stigrør, det vil sige, forsyningsrør til koldt og varmt vand, i opgang nr. 16-18-20-22. De blev udskiftet til inlinerrør i rustfrit stål, og samtidig fik vi også skiftet de vandrette rør i kælderen, og isoleret disse. Grunden til, at vi i denne omgang valgte at starte i baghuset var, at disse rør var gået i stykker imellem etagerne i nr. 16 og 22, og ikke kunne del-repareres.

Næste etape bliver, hvis ikke der kommer problemer andre steder først, i nr. 24-30, men vi venter til det er nødvendigt, og laver det på driftsregnskabet, så det ikke påvirker boligafgiften. Grundet nødvendigheden af også at udskifte de vandrette rør i kælderen, blev arbejdet i nr. 16-22 noget dyrere end beregnet, og det tog også længere tid. Det var meget lærerigt, for den resterende del af projektet.

Vores vaskerier kører fint, vi beder alle huske at gøre rent efter sig, og melde til viceværten, såfremt noget ikke fungerer som det skal.

Vi beder vores beboere om, ikke at langtidsparkere barnevogne mv. på trapperne, det forhindrer trappevask og er iøvrigt ulovligt, i.h.t. brandvedtægten.

Vores forening slap ikke for vand i kældre og i vores fælleslokale under det store skybrud, men det var heldigvis kun småskader, som forsikringen klarede.

Tak til Søren Abildgaard og Eggert Mansdal for arbejdet med gulvet mv.

Grundet storm, måtte vi denne gang købe to juletræer, det første holdt kun i to dage.

Vi har måttet indføre nye regler for afbenyttelse af vores hobbyrum under nr. 16. Bestyrelsen har besluttet at overtage administrationen af lokalet og nøgle bliver fremover udleveret af Eggert Mansdal.

Der må kun laves små arbejder af hobby-mæssig karakter og uden støj og lugtgener.

Der bliver udarbejdet regler for dette, inden for kort tid.

Der har ikke været eksklusioner eller andre kedelige, nævneværdige, episoder.

En beboer har klaget over, at vores referat bliver lagt ud på internettet, idet det har indeholdt navne på beboere. Vi mener ikke at have gjort noget forkert, men afventer datatilsynets afgørelse.

Fra 1. marts, vil der ikke længere sidde et bestyrelsesmedlem på kontoret på den første torsdag i måneden. Ønsker man at tale med et bestyrelsesmedlem, ringer eller mail'er man jo i dag, det er også nemmere og hurtigere.

Udlejningen af vores beboerlokale fungerer fint.

Tak til Preben Thennum 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:

Udskiftning af stigrør i fire opgange.

Udskiftning og isolering af kælderrør under fire opgange.

Istandsættelse og salg af tidligere lejeboliger.

Maling af beboerlokale

Maling af tørrerum

Istandsættelse af fælleslokale efter vandskade.

Ny pavillon + bord/bænkesæt.

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

Falck Alarm abonnement til kontoret.

Fældning af udgået træ v/nr. 30

Kontrakt m/Skibby Jensen A/S om lift-service.

Dør-rum's udrydning.

Altandør/kontrakt med nr. 30,4.th.

Af kommende projekter kan nævnes:

Projektering af næste stigrørsudskiftning.

Ajour-føring af ordensregler.

Ajour-føring af hjemmeside www.abcharlottehaven.dk

Logo til AB Charlottehaven.

Andelskronen, (værdi pr. m²), blev ved sidste generalforsamling kr. 8.500. Denne er baseret på den offentlige vurdering, (ikke valuar vurdering). Nogle lejligheder er blevet solgt med afslag i det forgangne år. Velholdte lejligheder bliver nu solgt til den vurderede pris, og ret hurtigt.

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 var en rigtig god handel vi gjorde den gang.

Vores boligafgift/husleje er næsten den samme som den var for 17 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."

Stigrør:

Et medlem (lejl. 13) ønskede oplyst, hvordan bestyrelsen havde prioriteret rækkefølgen i forbindelse med udskiftning af rørene. Bestyrelsen oplyste, at man havde valgt at starte i nr. 16-18-20 og 22, da der var konstateret brud i etageadskillelsen. Bestyrelsen har endnu ikke taget stilling til, hvor der opstartes ved den næste etape.

Datatilsyn:

Et medlem (lejl. 99) oplyste, at vedkommende havde klaget til Datatilsynet over, at hun ved navns nævnelser var nævnt i generalforsamlingsreferatet fra 2009, hvor vedkommende havde stillet forslag og spørgsmål.

Bestyrelsen oplyste, at den afventer svar fra Datatilsynet foranlediget af administrationens svar til Datatilsynet.

Efter enkelte yderligere spørgsmål blev beretningen taget til efterretning.

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

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

Regnskabet udviste indtægter på kr. 5.830.547 og driftsudgifter på kr. 6.107.520.

Årets resultat udgjorde således et underskud på kr. 276.973. Med tilbageførelse af prioriteringsomkostninger på kr. 169.825 og afskrivninger på kr. 26.619 udgjorde det "Kontante" resultat således et underskud på kr. 80.528

Andelsboligforeningens egenkapital udgjorde pr. 31. december 2011 i alt kr. -5.638.937 efter overførelse af årets underskud på kr. 276.973 og regulering af renteloftsaftalen med kr. 1.935.886 samt indtægt på salg af 1 lejlighed på kr. 321.025.

Lejl. 13 ønskede oplyst, hvad udgiften til P-tilladelser på kr. 1.900 dækkede. Bestyrelsen oplyste, at det er en ny afgift for udskiftning af parkeringstilladelser.

Lejl. 83 ønskede oplyst, hvad salg af lejlighed kr. 321.025 var. Bestyrelsen svarede, at det var nettoprovenuet ved salg af en udlejet lejlighed.

Andelsboligforeningens finansiering blev drøftet herunder muligheden for at konvertere til et nyt 3,5% lån.

Andelsboligforeningens nuværende Realkreditinstitut Nykredit har oplyst, at foreningen på nuværende tidspunkt kan indgå en ny 10 års afdragsfri periode for en samlet engangsudgift på ca. kr. 125.000.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt af de tilstedeværende medlemmer.

Andelsværdi

Adm.chef 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. 8.255,84 pr. m². Bestyrelsens forslag til ny andelsværdi på **kr. 8.250 pr. m²** blev herefter enstemmigt vedtaget.

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

Adm.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 2012 udviser indtægter på i alt kr. 5.859.100. Driftsudgifterne forventes at udgøre kr. 5.241.600, hvorfor året resultat budgetteres til et overskud på kr. 617.500 før tilbageførelse af afskrivninger.

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

Der var indkommet 3 forskellige forslag om vasketider. Dirigenten foreslog, at alle 3 forslag blev behandlet på en gang, hvilket de fremmødte tilsluttede sig.

A – 1 Lejl. 39 Retningslinier for høj musik og fester.

Forslagsstilleren begrundede forslaget. Retningslinier for høj musik og fester hører hjemme i husordenen.

Lejl. 6 opfordrede til, at beboerne talte sammen om eventuelle problemer i den forbindelse. Lejl. 8 mindede beboerne om, at de skulle huske at informere om fester og samtidig få en dialog i opgangen.

Dirigenten kunne ved håndsoprækning konstatere, at der var bred tilslutning til, at bestyrelsen arbejdede videre med forslaget.

A – 2 Lejl. 39 Forbud mod rygning i opgange og kældre.

Bestyrelsen oplyste, at det allerede var forbudt at ryge i kælderen.

Dirigenten oplyste, at det ifølge lovgivningen allerede var forbudt at ryge på samtlige indendørs fællesarealer, herunder kælder, opgange, vaskerier m.v.

B – 1 Lejl. 3 Nye faciliteter på legepladsen.

Forslagsstilleren redegjorde for forslaget om nye faciliteter på legepladsen, samt ønsket om at legepladsen blev indhegnet.

Bestyrelsen er positiv overfor forslaget til nye legeredskaber. Inden sommer vil der blive opsat hegn.

Det blev foreslået, at der blev opsat afskærmning ved de 3 indgange til legepladsen.

Bestyrelsen vil komme med en samlet løsning på baggrund af de forslag som lejl. 3 og andre interesserede vil komme med evt. bilagt billeder og økonomi.

Lejl. 13 stillede forslag om, at der bliver lavet et budget på f.eks. kr. 1.000.000 til modernisering af legepladsen. Forslaget skulle så efterfølgende godkendes på en generalforsamling.

Dem der er interesseret i, at deltage i udformningen af legepladsen skal fremkomme med forslag til bestyrelsen **senest den 1. juni 2012**

Forslag om nye vasketider.

Bestyrelsen kommenterede de indkomne forslag samtidig med, at beboerne blev opfordret til at vaske, når det er muligt i løbet af dagen.

Bestyrelsen vil foreslå, at man fortsætter med de gamle tider indtil kl. 16.00. Herefter er tiderne 16-18 og 18-20.

I forhuset er der et vaskeri med 3 maskiner og et lille vaskeri med 1 lille maskine og i baghuset er der i 2 vaskerier med hver 2 maskiner.

Et medlem stillede forslag om indkøb af yderligere en vaskemaskine.

I forbindelsen med diskussion af vasketiderne fremsatte et medlem ønske om, at der skulle være faste tider for benyttelse af private vaskemaskiner i lejlighederne.

Bestyrelsens foreslog herefter følgende vasketider kl. 7-10, 10-13, 13-16, 16-18 og 18-20, samt at der ikke mere er faste tørrerum.

Dirigenten foreslog, at forslaget gennemføres som en forsøgsordning indtil næste års generalforsamling og satte herefter bestyrelsens forslag om nye vasketider og tørrerum til afstemning.

For forslaget stemte 22 medlemmer og imod stemte 12 medlemmer. Forslaget var herefter vedtaget og iværksættes snarest.

Ad. 6 Valg

Formand:

Formanden Erling Lysdahl blev genvalgt med akklamation for 2 år.

Bestyrelse:

Til bestyrelsen valgtes Michael Mansdal og Preben Thennum for 2 år og Bjarne M. Andersen for 1 år.

Suppleanter:

Efter skriftlig afstemning valgtes følgende: Helle Madsen (38 stemmer) og Umut Celik (29 stemmer).

Bestyrelsen fik herefter følgende sammensætning:

Bestyrelse

Erling Lysdahl (Formand)	Charlotte Muncks Vej 18, st. th.	2400 Kbh. NV (på valg 2014)
Michael Mansdal	Charlotte Muncks Vej 26, st. th.	2400 Kbh. NV (på valg 2014)
Preben Thennum	Charlotte Muncks Vej 24, st. th.	2400 Kbh. NV (på valg 2014)
Bjarne F. Andersen	Charlotte Muncks Vej 28, 4. th.	2400 Kbh. NV (på valg 2013)
Egert Mansdal	Charlotte Muncks Vej 20, st. th.	2400 Kbh. NV (på valg 2013)

Suppleanter

Helle Madsen	Charlotte Muncks Vej 26, 2. th.	2400 Kbh. NV
Umut Celik	Charlotte Muncks Vej 28, st. tv.	2400 Kbh. NV

Ad. 7 Eventuelt

Vinduesglas:

Andelsboligforeningens forsikring dækker vinduesglas, medmindre glasset er gået i stykker på grund af forkert behandling.

Vinduer:

Lejl. 6 gjorde opmærksom på, at det trækker ind ved de indvendige vinduer til altanen. Bestyrelsen vil se på det.

Altankasser:

Udvendig altankasser er ikke tilladt.

Cykelparkering:

Der mangler muligheder for at parkere sin cykel ved forhuset. Cyklerne står p.t. alle mulig og umulige steder - der mangler cykelstativer.

Bestyrelsen oplyste, at der snarest vil komme en cykeloprydning, så der bliver rensset ud i cyklerne.

Fælleslokale:

Et medlem foreslog, at fælleslokalet blev åbnet, så medlemmerne kunne mødes og komme hinanden ved.

---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 stor tak til bestyrelsen, for det gode arbejde for foreningen.

København den ¹⁰15 2012



Adv. Jens Anker Hansen
Dirigent

Godkendt pr. mail den 9. maj 2012

Bestyrelsen