

A/B CHARLOTTEHAVEN

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2013

År 2013, onsdag 20. 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 Stine Lundov, alle fra Qvortrup Administration A/S.

Herudover bød bestyrelsesformanden salgscchef Brian Møller fra Daloc Danmark A/S velkommen.

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^f, 4^f, 6, 7, 8, 9^f, 11^f, 12, 14, 16, 17, 20, 22, 28, 32, 33, 34^f, 35, 36, 37, 39, 40, 43, 46, 47, 49, 53, 58, 63, 64^f, 67, 69^f, 75^f, 77, 78^f, 81, 82^f, 85^f, 86^f, 87, 89, 90, 93, 94, 95, 97^f, 99, 100, 101, 102, 103, 104^f, 105, 107, 111, 115^f, 116, 117, 118, 120^f, 121, 126^f, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 135, 138, 139, 147, 148, og 149.

Således var 74 medlemmer mødt eller repræsenteret ved fuldmagt ud af i alt 137 medlemmer.

I henhold til vedtægternes § 23 har generalforsamlingen følgende dagsorden:

- 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.
Bestyrelsen stiller forslag om igangsætning af nedenstående arbejder i 2013 og 2014:
 - a) Installation af varmevekslere til kr. 799.050 incl. moms,

- b) Udskiftning af vandrør i nr. 24-30 til en pris af kr. 1.193.070 incl. moms.
 - c) Udskiftning af 148 døre til sikkerhedsdøre fra Daloc til en pris af kr. ca. kr. 1.600.000 incl. moms.
 - d) Udskiftning af vandrør i nr. 4 – 14 i 2014 til en pris af kr. 1.631.000 incl. moms.
Finansiering:
Bestyrelsen forventer, at de ovennævnte udgifter kan finansieres over den løbende drift, dog med bemyndigelse til at etablere en lånefinansiering i nødvendigt omfang. Bestyrelsen forventer, at forslag a + b kan afholdes over ejendommens driftsudgifter.
 - e) Iskandar Hussain stiller forslag om, at bestyrelsen fremadrettet opstiller reelle alternativer til den fremtidige drift.
 - f) Iskandar Hussain kort info om rygning.
 - g) Iskandar Hussain stiller forslag om, at boligafgiften kan reguleres så fremtidige investeringer ikke behøver at finansieres ved optagelse af lån.
 - h) Iskandar Hussain stiller forslag om ændring af vasketiderne
 - i) Iskandar Hussain stiller forslag om flere cykelstativer mv.
 - j) Iskandar Hussain stiller forslag om, kun at udskifte dørene til stue og 1. sal.
- 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 2013, og vores andelsboligforening kører på sit 18 år.

Der er nu 137 andelshavere, 11 lejere og 2 erhvervslejemål.

Bestyrelsen har fungeret godt og stabilt hele året.

Der kan nu mærkes optimisme i salg af lejligheder. De få lejligheder, som har været sat til salg, er blevet solgt relativt hurtigt, og til gode priser.

Ved sidste års generalforsamling var vores første prioritet til de kommende projekter: Udskiftning af stigrør i de resterende opgange (24-30 og 4-14), og vi startede et "spare-år", for, som sædvanlig, at kunne lave det uden boligafgiftstigning.

Få uger efter, modtog vi opsigelse af varmforsyningen fra Bispebjerg Hospital, BBH gav os 12 mdr.s opsigelse fra 1. april. Efter møder med BBH og Københavns Energi, fik vi forlænget fristen til oktober 2013. (Varmeafbrydelser er bedst i sommertiden).

Nu blev første prioritet: Nye varmecentraler.

Bestyrelsen har herefter holdt møder og indhentet tilbud på nye varmecentraler, alle papirer er underskrevet og arbejdet er færdigt til september.

Pris ca. kr. 800.000,- inkl. moms.

Den nye fjernvarme forventes at give en besparelse på: kr. 100.000 - 200.000, p.a.

Når dette arbejde er færdigt, går vi videre med stigrør, også her er aftalen på plads.

Der har fra mange sider været udtrykt ønsker om, at få nye indgangsdøre i vores lejligheder. Det er jo dejligt for både varme, støj og ikke mindst, for sikkerheden. Bestyrelsen har indhentet tilbud fra forskellige leverandører og har fundet frem til, mener vi, den bedste sikkerheds-indgangsdør til vores forening.

Vi har herefter afholdt møder angående finansiering af disse projekter. Da vi heldigvis har en meget sund økonomi, gav det heller ikke nogen problemer.

Vores vaskerier kører udmærket, de nye vasketider er blevet godt modtaget. Der er nogle små tørrerums-problemer, som vi håber snart går i orden. Husk lås (med nummer) på, fjern tøjet til tiden og gør rent efter brug, så går det.

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

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

Det var dejligt at se, at i år fik næsten alle beboere penge tilbage på varmeregnskabet. Så har det hjulpet, med vores energibesparende arbejder, tag, aflukkede altaner mv.

Vores hobbyrum under nr. 16 fungerer nu uden problemer, Eggert Mansdal står for tilsyn og udlevering af nøgle til brugerne. (Husk at vi følger boretiderne, tak).

En beboer, AA, nr. 99, 22,1.th., som ikke ønsker sit navn frem, og som siger at hun har hemmelig adresse, har klaget til Datatilsynet over, at referatet fra vores generalforsamling i 2009 indeholdt hendes navn mv., da hun selv kom med klager.

Datatilsynet har anmodet andelsboligforeningen om at fjerne hendes navn. Vi har fjernet referater fra før 2010 og Datatilsynet ønsker ikke at gøre mere.

Udlejningen af vores beboerlokale fungerer fint. Tak til Preben Thennum for arbejdet med administration, indkøb mv. Der blev, traditionen tro, afholdt juletræstændingsgløgg, bankospil mv. Tak til Edel og Margit, til deltagerne, samt til vores sponsorer.

Af udført arbejde kan nævnes:

- Indhentning af tilbud på varmecentraler, sikkerhedsdøre mv.
- Vasketavler udvidet
- Maling af legeplads
- Plankeværk og låger på legeplads
- Gori på plankeværk
- Cykelrunde
- Istandsættelse og salg af tidligere lejeboliger
- Nye regler for hobbyrum
- Nye regler for udlejning af festlokale
- Forhandlinger med: Forretninger, Vicevært, Post Danmark, BBH, KE.
- Tilbud på altansejl
- Ajour-føring af hjemmeside og ordensregler
- Vejreparationer

Af kommende projekter kan nævnes:

- Nye varmecentraler
- Udskiftning af stigrør i resterende opgange

Nye sikkerheds-indgangsdøre
Affaldssortering (sep. 2013)
Renovering af yderdøre
Logo og nyt billede på hjemmesiden www.abcharlottehaven.dk

Andelskronen, (værdi pr. m²), blev ved sidste generalforsamling kr. 8.250,-
Denne er hos os baseret på den offentlige vurdering, (ikke valuar vurdering).
Nogle få lejligheder er blevet solgt med afslag i det forgangne år.
Velholdte lejligheder bliver igen solgt til den vurderede pris, og ret hurtigt.

Den offentlige vurdering af vores ejendomme er 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 dengang.

Vores boligafgift/husleje er næsten den samme som den var for 18 år siden og vores ejendomme er blevet forbedret, 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
I/S Qvortrup Advokatfirma
Arkitektfirmaet John Bergelin A/S
Københavns Energi – HOFOR 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.

**AB CHARLOTTEHAVEN
Bestyrelsen".**

Efter enkelte 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. 5.826.889 og driftsudgifter på kr. 4.512.799.

Årets resultat udgjorde således et overskud på kr. 1.314.090. Med tilbageførelse af afskrivninger på kr. 23.962 udgjorde det "Kontante" resultat således et overskud på kr. 1.338.052.

Andelsboligforeningens egenkapital udgjorde pr. 31. december 2012 i alt kr. -3.655.155 efter overførelse af årets overskud på kr. 1.314.090 og regulering af renteloftsaftalen med kr. -678.609 samt indtægt på salg af 4 lejligheder på kr. 1.291.701.

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 2012 på kr. 129.000.000 blevet anvendt

Den maksimale andelsværdi kunne herefter opgøres kr. 83.849.862 svarende til andelsværdi på kr. 8.264.,33 pr. m². Efter henlæggelse til fremtidig vedligeholdelse på i alt kr. 5.000.000 udgjorde den således regulerede andelsværdi kr. 78.849.862 svarende til en andelsværdi på kr. 7.771,52. Hensættelse på de kr. 5.000.000 er begrundet i de på dagsordenens stillede forslag om vedligeholdelse mv.

Efter en del diskussion om hensættelsen blev bestyrelsens forslag sat til afstemning.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at bestyrelsens forslag til ny andelsværdi på **kr. 7.750 pr. m²** var vedtaget med overvældende majoritet, idet kun 3 medlemmer stemte i mod.

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 2013 udviser indtægter på i alt kr. 5.861.800. og driftsudgifter på kr. 5.108.500.

Årets resultat budgetteres således til et overskud på kr. 753.300 før tilbageførelse af afskrivninger.

I det således fremlagte budget for 2013 er der ikke indregnet de økonomiske konsekvenser af en eventuel beslutning om igangsætning af et eller flere af de foreslåede vedligeholdelsesarbejder under dagsordenens punkt 5.

Der er ikke indregnet stigning i boligafgiften for 2013, som fortsat udgør kr. 499,83 pr. m² pr. år. Uændret fra 2012.

Efter enkelte yderligere spørgsmål blev budgettet enstemmigt godkendt. .

Ad. 5 Forslag

5 – a Installation af 2 varmevekslere.

På bestyrelsens vegne gennemgik formanden Erling Lysdahl forslaget. Bispebjerg Hospital der hidtil har leveret varme til ejendommen, har opsagt aftalen om varmeleverance til oktober

måned 2013. Bestyrelsen har haft indhentet flere tilbud og valgt det billigste tilbud på ca. kr. 800.000 incl. moms.

Efter enkelte spørgsmål kunne dirigenten konstatere, at forslaget var vedtaget..

5 – b Udskiftning af vandrør i nr. 24-30 til en pris af kr. 1.193.070 incl. moms.

På bestyrelsens vegne gennemgik formanden Erling Lysdahl det stillede forslag om fortsættelse med projektet med udskiftning af vandrørene i Charlotte Muncksvej 24-30.

Efter enkelte spørgsmål kunne dirigenten konstatere, at forslaget var vedtaget.

5 – c Udskiftning af 148 døre til sikkerhedsdøre fra Daloc til en pris af kr. ca. kr. 1.600.000 incl. moms.

På bestyrelsens vegne gennemgik formanden Erling Lysdahl kort det stillede forslag om udskiftning af lejlighedernes indgangsdøre og gav herefter ordet til salgschef Brian Møller fra Daloc Danmark A/S, der orienterede om firmaet Daloc A/S og viste efterfølgende en præsentation af Daloc Danmarks A/S sortiment af døre.

Et medlem foreslog, at i stedet for at skifte de 148 døre til lejlighederne, da kun at skifte hovedindgangsdørene, se dagsordenens punkt 5 – i.

Bestyrelsen oplyste, at de nuværende hovedindgangsdøre er i en rimelig god stand, hvorfor de blot skulle renoveres. Samtidig oplyste bestyrelsen, at det af sikkerhedsmæssige årsager var bedre at udskifte indgangsdørene til lejlighederne.

Herefter udspandt der sig en livlig diskussion om for eller imod ved enten at udskifte lejlighedernes indgangsdøre eller hovedindgangsdørene.

Et medlem ønskede oplyst, om det af medlemmet selv installerede låsesystem til rigtig mange penge, kunne genbruges. Der var tvivl om dette. Bestyrelsen vil prøve at løse problemet, hvis det opstår.

Der fremkom også forslag om yderligere videoovervågning og ny dørtelefoner, da de nuværende dørtelefoner er i dårlig stand.

Bestyrelsens forslag blev herefter sat til afstemning. For forslaget stemte 63 medlemmer og i mod stemte 11 medlemmer. Forslaget var således vedtaget.

5 – d Udskiftning af vandrør i nr. 4 – 14 i 2014 til en pris af kr. 1.631.000 incl. moms.

Formanden Erling Lysdahl redegjorde for forslaget, da bestyrelsen ønsker at forsætte udskiftningen af vandrørene i 2013 i stedet for 2014.

Efter enkelte spørgsmål kunne dirigenten konstatere, at forslaget var vedtaget.

Finansiering:

Bestyrelsens forslag at de ovennævnte udgifter kan finansieres over den løbende drift, dog med bemyndigelse til at etablere en lånefinansiering i nødvendigt omfang blev ligeledes vedtaget.

Bestyrelsen forventer at forslag a + b kan afholdes over ejendommens driftsudgifter.

5 – e Iskandar Hussain stiller forslag om, at bestyrelsen fremadrettet opstiller reelle alternativer til den fremtidige drift.

Iskandar Hussain redegjorde kort for forslaget.

Bestyrelsen vil til næste års generalforsamling fremkomme med et oplæg til alternativer til den fremtidige drift.

Forslagsstilleren stillede sig tilfreds med bestyrelsens tilkendegivelse.

5 –f Iskandar Hussain stiller forslag om, at boligafgiften kan reguleres således at der ved fremtidige investeringer i A/B, ikke længere behøves at optage finansiering (lån) af bestyrelsen, samt at der forefindes frie midler i foreningen, som bestyrelsen kan gøre brug af til de nødvendige forbedringer.

Iskandar Hussain redegjorde kort for forslaget.

Generalforsamlingen tog forslaget til efterretning.

5 – g Iskandar Hussain stiller forslag om forbud mod rygning også gælder indgangspartiet og trapperopgangene.

Dirigenten gjorde klart, at det er forbudt at ryge på alle fællesområder i alle etageejendomme, hvorfor forslaget bortfaldt.

5 – h Iskandar Hussain stiller forslag om principbeslutning om hvorvidt andelsforeningen, langsigtet skal arbejde mod at den samlede gæld i foreningen mindskes.

Generalforsamlingen tog forslaget til efterretning.

5 – i Iskandar Hussain stiller forslag om ændring af vasketiderne.

Iskandar Hussain redegjorde kort for forslaget.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og blev nedstemt med overvældende majoritet.

5 – j Iskandar Hussain stiller forslag om flere cykelstativer.

Iskandar Hussain redegjorde kort for forslaget.

Bestyrelsen oplyste, at der snart ville komme en cykelaktion, hvor alle ikke benyttede cykler vil blive fjernet og afhentet af politiet. Medlemmerne vil modtage nærmere orientering herom.

Flere medlemmer opfordrede alle beboerne til at stille cyklerne, så de ikke er til gene for de øvrige beboere.

Bestyrelsen opfordrede medlemmerne til løbende, at komme til bestyrelsen med forslag i stedet for at vente til generalforsamlingen.

5 – j Iskandar Hussain stiller forslag om kun at skifte dørene i stuen og 1. sal.

Forslaget udgik, da resultatet af udskiftning af alle dørene blev besluttet under dagsordenens punkt 5 – c.

Ad. 6 Valg

Formand:

Formanden Erling Lysdahl blev valgt i 2012 for 2 år og var således ikke på valg.

Bestyrelse:

Til bestyrelsen valgtes, Eggert Mansdal og Jens Hartvig for 2 år.

Suppleanter:

Som suppleanter valgtes Helle Madsen og Iskandar Hussain.

Bestyrelsen fik herefter følgende sammensætning:

Bestyrelse

Erling Lysdahl (Formand)	Charlotte Muncks Vej 18, st. th.	2400 Kbh. NV (på valg 2014)
Jens Hartvig	Charlotte Muncks Vej 24, 4. tv.	2400 Kbh. NV (på valg 2015)
Eggert Mansdal	Charlotte Muncks Vej 20, st. th.	2400 Kbh. NV (på valg 2015)
Michael Mansdal	Charlotte Muncks Vej 26. st. th.	2400 Kbh. NV (på valg 2014)
Preben Thennum	Charlotte Muncksvej 24, st. th.	2400 Kbh. NV (på valg 2014)

Suppleanter

Helle Madsen	Charlotte Muncks Vej 26, 2. th.	2400 Kbh. NV
Iskandar Hussain	Charlotte Muncks Vej 10, 3. th.	2400 Kbh. NV

Ad. 7 Eventuelt

Loppemarked.

Der blev stillet forslag om afholdelse af et loppemarked. Såfremt der var interesse blandt andelshaverne, så er det ok fra bestyrelsen - dog efter nærmere aftale.

Videoovervågning.

Bestyrelsen er opmærksom på sagen, men der er desværre pt. Ikke økonomi til det, hvorfor det må udsættes lidt.

Vejbump.

Der var interesse for at etablere vej bump. Bestyrelsen vil undersøge det nærmere.

Små cykler.

Små cykler står flere steder i vejen. Bestyrelsen opfordrer beboerne til, at parkere cyklerne så de ikke står i vejen.

Madlugt.

Der forekommer madlugt i nogle af opgangene. Beboerne opfordres til at drage omsorg for, at der ikke kommer madlugt i opgangene.

Overtagelse af vasketider.

Forslag om at den nuværende ordning med overtagelse af en andens vasketid efter 30 minutter ønskes nedsat til 10 minutter. Herunder også det er muligt at benytte tørretumbler og centrifugen, når den der har bestilt vasketiden, ikke benytter disse.

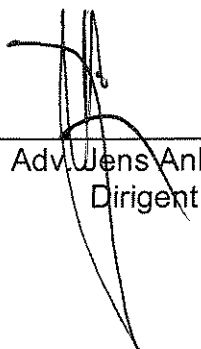
Bestyrelsen vil se på det.

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

København den 31.5 2013



Adv. Jens Anker Hansen
Dirigent

Godkendt pr. mail den 1. maj 2013

Bestyrelsen