

A/B CHARLOTTEHAVEN

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2015

År 2015, onsdag 25. 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 Louise M. Andersen alle fra Qvortrup Administration A/S.

Fra Nykredit deltog chefkunderådgiver Thomas Bro.

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.: 5, 11^f, 12^f, 14, 18^f, 20, 23, 32^f, 34, 35, 39, 43, 49^f, 50^f, 53, 58^f, 69^f, 77, 78^f, 79^f, 81^f, 82^f, 83, 84, 85^f, 87, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 102, 104^f, 105, 107, 109, 111, 114^f, 115^f, 116, 117, 118, 121, 122, 123, 124, 127, 128^f, 129, 130, 131, 138, 139, 140, 145, 147, 148, 149 og 150.

Således var 61 medlemmer mødt eller repræsenteret ved fuldmagt ud af i alt 139 medlemmer.

I henhold til vedtægternes § 23 har generalforsamlingen følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Bestyrelsens beretning (vil blive offentliggjort på dagen).
- 3) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet (eftersendes).
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 5) Forslag.
 - a) Bestyrelsen stiller forslag om at forlænge afdragsfriheden med til udløb i 2035 på det nuværende prioritetslån på nominelt kr. 43.679.000.
 - b) At indgå aftale om ændring af renteloftsaftalen fra 4% til 2% til udløb i 2025 hvilket medføre en årlig merudgift på ca. kr. 90.000.

Den højeste rente i de næste 10 år er afledt af ændringen er en årlig rente på kr. 920.000 svarende til en merrente på ca. kr. 685.000 (kr. 920.000 – kr. 235.400). Med den nuværende aftale med renteloft på 4% vil dette beløb risikere at udgøre ca. kr. 1.555.600 (kr. 1.791.000 – kr. 235.400).

- c) Indfrielse af det nuværende realkreditlån på kr. 3.629.000 pr. 30. juni 2015 ved benyttelse af den opsparede likviditet i foreningen.
- d) Udskiftning af 7 vaskemaskiner til kr. 300.000 incl. moms.
- 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 blev det år 2015, og vores andelsboligforening kører på sit 20 år.
Vi er nu 139 andelshavere, 9 lejere og 2 erhvervslejemål.*

For bestyrelsen, har 2014 været et godt, relativt roligt år, med upåklageligt samarbejde.

Krisen på boligmarkedet er tilsyneladende bag os. De få lejligheder som bliver sat til salg, bliver solgt hurtigt, uden mægler, og til prisen.

*I april måned blev CG Entreprise færdig med vores nye forsyningsrør i forhuset. Nu er alle rør, til koldt og varmt vand, i rustfrit stål og skulle dermed kunne holde i mange år.
Vi fik samtidig udskiftet forsyningsrøret imellem for og baghuset og fik nye elektrolyseskabe i vores varmecentraler.*

Efter at der var blevet isoleret i kælderen, har vores elektriker lovliggjort alle el-ledningerne og har fjernet vores installationer på Bispebjerg Hospital.

*Vores vicevært igennem mange år, søgte nye udfordringer og sluttede i maj måned.
Bestyrelsen tegnede herefter kontrakt med TIP-TOP-Ejendomsservice, og vores nye vicevært, Daniel, som arbejder på deltid for os, startede herefter.*

*Kontorarbejdet, med regninger, udfører Daniel sammen med kasserer Preben Thennum.
Vi er glade for samarbejdet, bestyrelsen får tilbagemeldinger om alt som foregår, det er nyt for os.
Kontoret har fået ny kopimaskine og router, vores fastnet telefon er afskaffet, det ordnede Jens Hartvig. Video-overvågningen er blevet repareret og alt fungerer nu, som det skal.*

*Der er blevet anskaffet et skab til farligt affald og vi er spændt på, hvor længe vi får lov til at beholde vores storskralds-containere. Der kommer nye påbud om sortering fremover.
Vi beder alle beboere hjælpe os med at lægge tingene, også flasker, i de rette beholdere.*

Vores græsslåmaskine er blevet hovedrepareret og havebedene er blevet udtyndet.

På det grønne område imod Tagensvej, har May-Byg lagt fliser i rundingerne og der er indkøbt bord/bænkesæt. De flinke mennesker, har også repareret sokler, fliser og fuget murgavle.

Vi havde 5-års gennemgang på vores altan aflukninger/udestuer, med Arkitekt John Bergelin. Der blev konstateret små fejl, som er blevet rettet.

Da vores arkitekt mente, at vores hoveddøre var for gode til udskiftning, har vi fået dem renoveret og behandlet. Vi mener, at det var et godt, og ikke mindst, billigt, resultat.

Bestyrelsen har, som lovet, været på cykel/barnevogns runde, samt på opgangs-rundering. Beboerne bedes stadig huske brandvedtægten, ingen sko, barnevogne mv. på trappen.

I nr. 30, har vi måttet udskifte en tagventilator grundet slitage og heraf støj fra denne.

I den forbindelse, bedes beboerne venligst huske, at det ikke er tilladt at tilslutte en elektrisk emhætte til vores udsugningssystem. Brug i stedet en med kulfilter.

Da NCC startede arbejdet med fjernvarmen på Tagensvej, kontaktede bestyrelsen dem for at høre, om de ikke var interesserede i at give et tilbud på asfalt på vores stikveje, nu de havde maskinerne her alligevel. Det var de naturligvis. Vi fik et yderst favorabelt tilbud og de bestemte så tidspunktet.

Resultatet forelå i september og det er vi ret stolte af. Nu mangler vi blot nogle vejbump, så man ikke kører for stærkt på den fine vej. Ansøgningen ligger hos kommunen og vi har indhentet tilbud.

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

Eggert og Daniel ordnede vores fine juletræ i år, tak for det.

Vores vaskerier kører stadig tilfredsstillende. Dog er prisen på vores servicekontrakt med Miele blevet så dyr, at vi nu går ind for, at skifte maskinerne ud.

De er fra 1997 og var noget af det første, dyre, vi købte som andelsboligforening.

Vi har desværre intet nyt, angående et nyt tørrerum i forhuset.

Når der bliver et ledigt kælderrum, som er egnet, vil vi indrette det til tørrerum.

Indtil da, husk lås (med nummer på), fjern tøj til tiden og gør rent efter brug, så går det.

Varmeregnskabet bliver bedre for hvert år der går, nu får næsten alle penge tilbage, og det er jo rart. I år er der dog nogle, som har fået lidt for meget tilbage. Vi har konstateret, at der var nogle få vandmålere der viste for lidt og derfor skulle udskiftes, det er udført.

Det har været et roligt år og der har næsten ikke været klager.

En fest som blev for vild og støj fra haven i sommertiden, (husk, at børn sover godt ca. kl. 21).

Der var et tyveri fra et kælderrum, som vi fik på overvågningen.

Udlejningen af vores beboerlokale fungerede fint lige til september måned, hvor et stort regnvejr fik blokeret for kloakken. Lokalet stod under vand og bestyrelsen måtte i gummistøvlerne.

Det lykkedes at finde fejlen og vi håber, at det aldrig sker mere.

Resten af året gik med affugtere, oprydning, rengøring mv. og vi måtte desværre aflyse bankospil, juletræstændingsfest og udlejning.

Tak til Preben Thennum for det store arbejde, nu er der fint igen.

Andelskronen, (værdi pr. m²), blev ved sidste generalforsamling kr. 7.800,-

Denne er hos os baseret på den offentlige vurdering, (ikke valuar vurdering).

Vores lejligheder bliver solgt til fuld pris, og hurtigt.

Den offentlige vurdering af vores ejendomme er 129 mill.

Vi købte i 1995 for 28,1 mill., og 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 20 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

CG Entreprise – May-Byg – NCC – TIP-TOP Ejendomsservice,

Vicevært Daniel Rye, 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 bemærkninger til beretningen blev denne taget til efterretning.

--oo0oo--

Med de tilstedeværendes tilslutning blev dagsordenens punkt 5 a + 5 b + 5 c) sat til behandling samtidig og før de øvrige punkter.

Chefkunderrådgiver Thomas Bro redegjorde for baggrunden for de stillede forslag, herunder hvordan den nuværende finansiering var skruet sammen.

Prioritetslånet blev optaget i 2005 med 10 års afdragsfrihed, som udløber pr. 1. april 2015.

Renteloftsaftalen blev indgået i 2005 med et loft på 4%.

Andelsboligforeningen har mulighed for at tilkøbe en afdragsfrihed på yderligere 20 år samt nedsættelse af renteloftet til 2% mod en årlig medpris på kr. 90.000.

Bestyrelsens forslag om at forlænge afdragsfriheden til udløb i 2035 på det nuværende prioritetslån på nominelt kr. 43.679.000 og samtidig at indgå en ny aftale om nedsættelse af renteloftet fra 4% til 2%, vil medføre en årlig merudgift på ca. kr. 90.000.

Konsekvensen heraf vil være, at det i værste fald vil medføre en årlig renteudgift + renteloft på ca. kr. 1.600.000 mod det nuværende maksimum på ca. kr. 2.400.000.

Ved at indfri det nuværende lån på kr. 3.629.000 pr. 30. juni 2015 til kurs 100 ved benyttelse af den opsparede likviditet i foreningen, vil foreningen opnå en besparelse på ca. kr. 200.000.

Efter besvarelse af en række spørgsmål fra de fremmødte forlod Thomas Bro generalforsamlingen.

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 for 2014 udviste indtægter på kr. 5.888.209 og driftsudgifter på kr. 6.012.148.

Årets resultat udgjorde således et underskud på kr. 123.939 mod et budgetteret overskud på kr. 813.110. Med tilbageførelse af afskrivninger på kr. 15.438 udgjorde det "Kontante" resultat således et underskud på kr. 108.501.

Andelsboligforeningens egenkapital udgjorde pr. 31. december 2014 i alt kr. -5.869.368 efter overførelse af årets underskud på kr. 123.939, samt regulering af renteloftsaftalen med kr. -1.362.171.

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. 81.829.689, svarende til andelsværdi på kr. 7.944,63 pr. m². Efter henlæggelse til fremtidig vedligeholdelse på i alt kr. 1.445.000 udgjorde den således regulerede andelsværdi kr. 80.384.689, svarende til en andelsværdi på kr. 7.804,34.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at bestyrelsens forslag til ny andelsværdi på **kr. 7.800 pr. m²** var vedtaget med overvældende majoritet.

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 2015 udviser indtægter på i alt kr. 5.901.100 og driftsudgifter på kr. 4.521.000. Årets resultat budgetteres således til et overskud på kr. 1.380.100 før tilbageførelse af afskrivninger.

Der er ikke indregnet stigning i boligafgiften for 2015, som fortsat udgør kr. 499,83 pr. m² pr. år. Uændret fra 2014.

I budgettet for 2015 er der ikke indregnet ændringer som følge af en eventuel vedtagelse af dagsordenens forslag 5 a.

Efter enkelte yderligere spørgsmål blev budgettet enstemmigt godkendt.

Ad. 5 Forslag

5 – a – b - c Ændring af den nuværende finansiering.

Formand Erling Lysdahl for andelsboligforeningen redegjorde for baggrunden for bestyrelsens forslag om, at foretage en ændring af den nuværende finansieringsform. Såfremt andelsboligforeningen ingenting gjorde vil foreningen fortsætte med at betale afdrag som i 2. kvartal 2015 med kr. 523.000 ville det være nødvendigt at hæve boligafgiften med 10%.

Efter en række spørgsmål blev forslaget om forlængelse af afdragsfriheden med 20 år, nedsættelse af renteloftet til 2%, samt indfrielsen af den nuværende prioritetslån på kr. 3.629.000 sat til afstemning.

Bestyrelsens 3 forslag blev vedtaget med overvældende majoritet.

5 – d - Udskiftning af 7 vaskemaskiner til kr. 300.000 incl. moms.

Formand Erling Lysdahl redegjorde kort for forslaget Den nuværende servicekontrakt med Miele koster ca. kr. 43.000 årligt. Ved køb af 7 nye maskiner fra Miele til kr. 300.000 incl. moms kan servicekontraktens årlige beløb nedsættes til kr. 10.000.

Forbruget af el og vand vil også blive mindre med de nye maskiner, der bliver tilkoblet varmt vand.

Der vil fortsat være 1 maskine til chance vask.

Forslaget blev herefter vedtaget.

Ad. 6 Valg

Formand:

Formand Erling Lysdahl var ikke på valg i år.

Bestyrelse:

Til bestyrelsen genopstillede Jens Hartvig og Eggert Mansdal. Endvidere opstillede Iskandar Hussein.

Efter skriftlig afstemning blev Jens Hartvig og Eggert Mansdal genvalgt for 2 år.

Suppleanter:

Som suppleanter genopstillede Helle Madsen og Armin G. Mujcinovic. Endvidere opstillede Iskandar Hussain.

Efter skriftlig afstemning blev Helle Madsen valgt som 1. suppleant og Armin G. Mujcinovic som 2. suppleant.

Bestyrelsen fik herefter følgende sammensætning:

Bestyrelse

Erling Lysdahl (Formand)	Charlotte Muncks Vej 18, st. th.	2400 Kbh. NV (på valg 2016)
Michael Mansdal	Charlotte Muncks Vej 26, st. th.	2400 Kbh. NV (på valg 2016)
Preben Thennum	Charlotte Muncks Vej 24, st. th.	2400 Kbh. NV (på valg 2016)
Jens Hartvig	Charlotte Muncks Vej 24, 4. tv.	2400 Kbh. NV (på valg 2017)
Eggert Mansdal	Charlotte Muncks Vej 20, st. th.	2400 Kbh. NV (på valg 2017)

Suppleanter

Helle Madsen	Charlotte Muncks Vej 26, 2. th.	2400 Kbh. NV
Armin G. Mujcinovic	Charlotte Muncks Vej 30, st. th.	2400 Kbh. NV

Ad. 7 Eventuelt

• Varme.

Flere medlemmer oplyste, at de havde problemer med varmen, samt at der forekom banke-lyde i anlægget.

Et medlem oplyste, at der manglede strengventiler i systemet og at det eventuelt kunne løses ved, at sætte trykket op i systemet.

• Fælleslokalet.

Beboerne ovenover fælleslokalet klager over støj, når der er arrangementer i fælleslokalet på grund af manglende lydisolering. Det blev aftalt, at næste gang der er gener, skal bestyrelsen tilkaldes, for at se hvad der kan gøres.

• Rygning af euforiserende stoffer.

Der har været nogle gener over, at der på andelsboligforeningens matrikel bliver røget ovennævnte stoffer. Den pågældende aktivitet må ikke ske på andelsboligforeningens matrikel.

• Vinduer, isolering.

Flere medlemmer oplyste, at de nuværende vinduer ikke sluttede tæt, hvorfor det trækker ind. Der vil ikke ske noget i år med en generel løsning. De der har problemer, skal kontakte Daniel (vicevært).

• Kontakt bestyrelsen.

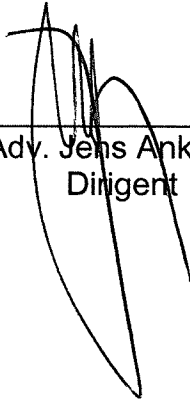
Bestyrelsen opfordrede alle medlemmer til at tage kontakt til bestyrelsen, såfremt der var problemer i stedet for at vente til den årlige generalforsamling.

---oo0oo---

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, for det gode arbejde for foreningen.

København den ^{27/4} 2015



Adv. Jens Anker Hansen
Dirigent

Godkendt pr. mail den 24. april 2015

Bestyrelsen