

# A/B CHARLOTTEHAVEN

## GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2016

År 2016, onsdag 16. 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 Jens Anker Hansen, adm.chef Bill Glesner og ejendomsadministrator Lene Heide 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, 5, 10, 12<sup>f</sup>, 14<sup>f</sup>, 19, 32, 37, 39, 50, 58<sup>f</sup>, 63<sup>f</sup>, 68<sup>f</sup>, 69, 77, 78<sup>f</sup>, 82<sup>f</sup>, 83, 85<sup>f</sup>, 87, 89, 90, 93, 94, 95, 97, 100, 102, 103, 104<sup>f</sup>, 105, 107, 111, 113<sup>f</sup>, 114<sup>f</sup>, 115<sup>f</sup>, 116, 118, 121, 122, 127, 129, 130, 134, 138, 139, 140, 145, 147, 148 og 151.

Således var 51 medlemmer mødt eller repræsenteret ved fuldmagt ud af i alt 140 medlemmer.

Indledningsvis henviste formanden til foreningens nye hjemmeside, som blev præsenteret af bestyrelsesmedlem Jens Hartvig.

**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) **Udvidelse af bore/banketiderne.**  
Charlotte Muncks Vej 20, 1. tv. stillede ovennævnte forslag med udvidede tider om lørdagen og søndagen.

- b) **Nedsættelse af udvalg til at arbejde med fremtidige internetløsning i foreningen.**  
Charlotte Muncks Vej 14, 3. mf. stillede forslag om nedsættelse af et udvalg til behandling af et forslag om etablering af et fremtidssikret internetanlæg.
- 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 er vi godt i gang med 2016, og vores andelsboligforening kører på sit 21 år.  
Vi er nu 140 andelshavere, 8 lejere og 2 erhvervslejemål.*

*For bestyrelsen, har 2015 været et godt, roligt år.  
Bestyrelsesmedlem Michael Mansdal fraflyttede foreningen og suppleant Helle Madsen trådte ind i bestyrelsen i oktober måned. Alt har fungeret som det skulle.*

*Der har været livlig handel af lejligheder i det forløbne år.  
Der bliver solgt hurtigt, uden mægler og til prisen.  
Bestyrelsen har oprettet en såkaldt interesseliste, da der var ret mange der kontaktede os vedr. køb og salg af lejligheder. Det virker fint og hurtigt, og man sparer mæglergebyret.  
Vi opretter ikke en egentlig venteliste, da det jo er andelshavers eget ansvar, at sælge sin lejlighed.*

*Ligesom foregående år, har bestyrelsen været på cykel/barnevogns runde, samt på opgangs-rundring. Beboerne bedes huske brandvedtægten, ingen sko, barnevogne mv. på trappen.*

*Vores samarbejde med TIP-TOP-Ejendomsservice har fungeret tilfredsstillende, bestyrelsen er glade for Vicevært Daniel Rye, og det er vores indtryk, at beboerne også er det.  
Husk at melde til Daniel, pr. telefon eller brev, såfremt noget er i uorden.  
Alt fungerer som det skal på kontoret og der er indkøbt en makulator.*

*Vi har fået gennemgået vores kloaknet og fået repareret dele af det, af CG Entreprise.  
Der er nu tegnet kontrakt med Klo-Agger om fremtidig eftersyn og vedligeholdelse.*

*I april måned, blev vores længe ventede vejbump, med skiltning monteret. Det er vores indtryk, at beboerne har accepteret de få gener det giver, i forhold til trafiksikkerheden for os alle.*

*16-17. juni havde vi den glæde at få monteret nye Miele vaskemaskiner i vores vaskerier.  
Det blev en smule dyrere end vi havde regnet med, da vi også skulle have nyt HPFI udstyr, men nu har vi nye, hurtigere og bedre vaskemaskiner, mange år frem.  
Forhuset har nu fået et tørrerum mere ved nr. 6, det udvider kapaciteten meget.  
Husk lås (med nr. på), fjern tøjet til tiden og gør rent efter brug.*

*Vores legeplads er blevet renoveret og boldburet har fået kunstgræs og malede mål, tak til Jens Hartvig for indsatsen, det tager længere tid, end man regner med.*

*Låsesmeden har gennemgået vores låsesystem og 15 låsetromler blev udskiftet, grundet slitage.*

Anlægsgartneren har opbygget ny støttemur v/Tagensvej og ca. 50 meter ligusterhæk er udskiftet, da det var gået ud.

Hobbyrummet under nr. 16 fungerer fint, Eggert Mansdal står for tilsyn og nøgleudlevering. Eggert og Daniel ordnede vores fine juletræ, igen i år, tak for det.

Elektrikeren måtte montere en ny tagventilator ved opgang nr. 18, grundet slitage. 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.

Elektrikeren har monteret nye lamper ved gangen bag nr. 30, da lysstofrøret generede beboerne.

Udlejningen af vores beboerlokale fungerede fint igen i år, indtil et voldsomt regnskyl lavede en mindre oversvømmelse i september.

Forsikringen måtte i gang igen og lokalet var klar midt i oktober.

Der er blevet indkøbt (og samlet) nye stole og hynder til lokalet, det ser fint ud.

Tak til Preben Thennum for det store arbejde.

Der blev igen afholdt juletræstænding m/gløgg og æbleskiver, samt et fornøjeligt bankospil.

Vi siger tak til jule-personale og gæster som gjorde det hyggeligt, med stort fremmøde.

Der blev udleveret parkeringstilladelser 2016, kun fem glemte at hente før nytår, - det koster.

Vores varmeregnskab bliver bedre for hvert år der går, nu får næsten alle penge tilbage, det er rart.

I 2017 skal vi have ny energimærkning. Derfor vil vi i det kommende år fokusere meget på det fælles energiforbrug, dvs., lys og varme på vores fællesarealer. (LED lys og isolering).

Vores centralvarmeanlæg trænger til nye haner og ventiler i kældrene, det bliver udført, når det bliver varmere i vejret, og vi starter renoveringen i forhuset.

Vi har nogle rækværk som skal oprettes og males, en mindre betonreparation ved nr. 12, og så begynder vi at projekttere indgangspartier, dørtelefoner og eventuelt nye vinduer.

Det har været et roligt år i vores forening, næsten ingen klager og en enkelt restancesag som nåede at blive ordnet, før det blev et problem.

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

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

Vores velholdte 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. Der er i 2015 afdraget over 4. mill på vores realkreditlån.

Vores boligafgift/husleje er næsten den samme som den var for 21 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 – 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**

### **Vinduer**

Flere medlemmer oplyste, at det susede ind af vinduerne. Bestyrelsen opfordrede de medlemmer, der har problemer om at henvende sig til Vicevært Daniel. Et medlem oplyste, at han havde fået Daniel til at lave det.

Der er ikke aktuelle planer om udskiftning af ejendommens vinduer.

Efter enkelte yderligere bemærkninger til beretningen blev denne 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 for 2015 udviste indtægter på kr. 5.902.511 og driftsudgifter på kr. 4.591.083.

Årets resultat udgjorde således et overskud på kr. 1.311.428 mod et budgetteret overskud på kr. 1.380.100.

Det KONTANTE RESULTAT 2015 kan opgøres således. Årets overskud kr. 1.311.428 skal fratrækkes afdrag med kr. 523.034, tillægges provenuet af salg af lejlighed kr. 550.600 minus ekstraordinær indfrielse af prioritetsgæld med kr. 3.629.000 og endelig tillægges årets afskrivninger med kr. 45.361.

Årets KONTANTE RESULTAT 2015 udgjorde herefter kr. -2.244.645.

Andelsboligforeningens egenkapital udgjorde pr. 31. december 2015 i alt kr. -3.855.687.

Efter enkelte spørgsmål blev årsregnskabet 2015 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 2014 på kr. 129.000.000 blevet anvendt.

Den maksimale andelsværdi kunne herefter opgøres til kr. 83.498.829, svarende til en andelsværdi på kr. 8.046,53 pr. m<sup>2</sup>.

Efter henlæggelse til fremtidig vedligeholdelse på i alt kr. 400.000 udgjorde den således regulerede andelsværdi kr. 83.098.829, svarende til en andelsværdi på kr. 8.007,98.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at bestyrelsens forslag til ny andelsværdi på **kr. 8.000 pr. m<sup>2</sup>** var 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 2016 udviser indtægter på i alt kr. 5.897.300 og driftsudgifter på kr. 4.822.500. Årets resultat budgetteres således til et overskud på kr. 1.074.800 før tilbageførelse af afskrivninger.

Der er ikke indregnet stigning i boligafgiften for 2016, som fortsat udgør kr. 499,83 pr. m<sup>2</sup> pr. år. Eller kr. 41,65 pr. måned pr. m<sup>2</sup>. Uændret fra 2015.

Efter enkelte yderligere spørgsmål blev budgettet enstemmigt godkendt.

#### **Ad. 5 Forslag**

##### **5 – a Udvidelse af bore/banketiderne**

Forslagsstilleren redegjorde kort for forslaget om udvidelse af banke/boretider, således at der både lørdage og søndage kan bores og bankes mellem kl. 10.00 til 16.00

Et medlem foreslog, at det kun skulle gælde lørdage.

Efter en længere debat kunne dirigenten konstatere, at der var 3 forslag til afstemning.

##### **Forslag I**

Bore- og banketider **hver lørdag og søndag 10.00-16.00** blev herefter sat til afstemning.

Forslaget opnåede ikke tilslutning, da kun 4 medlemmer stemte for forslaget. Forslaget blev ikke vedtaget.

##### **Forslag II**

Bore- og banketider **alle lørdage mellem kl. 10.00 – 16.00** blev herefter sat til afstemning.

16 medlemmer stemte for forslaget og resten i mod. Forslaget blev ikke vedtaget..

### **Forslag III**

Bore- og banketider **lørdag 1 gang om måneden mellem 10.00 – 16.00** efter bestyrelsens valg og med rimelig varsling blev herefter sat til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal.

### **5 – b Nedsættelse af udvalg som skal se nærmere på og arbejde hen imod etablering af fremtidssikret internetanlæg**

Forslagsstilleren Charlotte Muncks Vej 14, 3. mf. redegjorde kort for forslaget.

Et medlem oplyste, at regeringen arbejder på et lovforslag om, at det ikke skal være muligt at binde brugerne til bestemte pakker, men at vil være frit valg.

Interesserede der vil deltage i udvalget, kan rette henvendelse til bestyrelsen.

### **Ad. 6 Valg**

#### **Formand:**

Formand Erling Lysdahl blev valgt for 2 år..

#### **Bestyrelse:**

Til bestyrelsen genopstillede Preben Thennum og Helle Madsen og begge blev efter skriftlig afstemning valgt for 2 år.

#### **Suppleanter:**

Efter skriftlig afstemning blev Pelle Svindborg 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 2018)
Helle Madsen	Charlotte Muncks Vej 26, 2. th.	2400 Kbh. NV (på valg 2018)
Preben Thennum	Charlotte Muncks Vej 24, st. th.	2400 Kbh. NV (på valg 2018)
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**

Pelle Svindborg	Charlotte Muncks Vej 22, 3. th.	2400 Kbh. NV
Armin G. Mujcinovic	Charlotte Muncks Vej 30, st. th.	2400 Kbh. NV

## **Ad. 7 Eventuelt**

### **Tagventilatorer.**

Et medlem ønskede, at få sat natsænkning på tagventilatorerne. Bestyrelsen oplyste, at det har været prøvet med et dårligt resultat.

### **Cyklestativer.**

På en forespørgsel om bestyrelsen ikke kunne forhindre personalet fra Bispebjerg Hospital i at benytte cykelstativerne, svarede bestyrelsen, at det kunne man desværre ikke, da cykelstativerne står på Hospitalets grund.

### **Cykling gennem porten fra Bispebjerg Hospital.**

Cyklister fra Hospitalet cykler gennem porten uden at tage fornødent hensyn til den øvrige trafik, hvilket har medført nogle uheldige situationer. Bestyrelsen har skrevet til Hospitalet, men der er indtil videre ikke sket noget.

### **Cykeloprydning.**

Flere medlemmer ønskede, at der blev foretaget 2 årlige cykeloprydninger i stedet for en som nu. Bestyrelsen vil overveje behovet herfor.

### **Cykelparkering i 2 niveauer.**

Der blev stillet et forslag om at lave cykelparkering i 2 niveauer. Bestyrelsen vil undersøge mulighederne.

### **Udendørs tørreplads.**

Et medlem foreslog, at der blev indrettet en udendørs tørreplads med lås, på den nederste del af legepladsen.

### **Rengøring i vaskekældre.**

Et medlem foreslog, at foreningen skulle betale for rengøring i vaskekældrene. Bestyrelsen oplyste, at den billige pris for vask forudsætter, at man selv gør rent efter brug, men at der ligesom sidste år vil blive udført en hovedrengøring i foråret.

### **Bankelyde- og susen i varmerørene.**

Bestyrelsen kunne oplyse, at Daniel (vicevært) er i gang med en undersøgelse, og at der til sommer vil afbryde hele centralvarmesystemet i forhuset og udskifte haner og ventiler i kælderen, hvor det er nødvendigt, som nævnt i beretningen. Herefter kommer turen til baghuset.

### **Automatisk sæbedossering**

På spørgsmålet om automatisk sæbedossering til vaskemaskinerne blev der forespurgt, om der ikke kunne komme sæbe direkte ind i vaskemaskinerne. Bestyrelsen oplyste, at foreningen har fravalgt dette på grund af allergier mv.

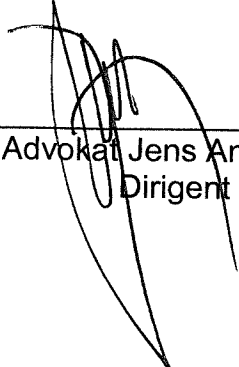
Medlemmerne skal huske, kun at bruge flydende sæbe af hensyn til rengøring mv.

---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 6/4 2016



---

Advokat Jens Anker Hansen  
Dirigent

Godkendt pr. mail den 5. april 2016

---

Bestyrelsen