

# A/B CHARLOTTEHAVEN

## GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2017

År 2017, torsdag 30. 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 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, 4, 5, 7, 11<sup>f</sup>, 12<sup>f</sup>, 14, 18, 20, 21, 22, 31, 32, 37, 47, 49<sup>f</sup>, 53<sup>f</sup>, 58<sup>f</sup>, 69<sup>f</sup>, 77, 78<sup>f</sup>, 79<sup>f</sup>, 82<sup>f</sup>, 83, 85<sup>f</sup>, 86, 87, 89, 90, 91<sup>f</sup>, 93<sup>f</sup>, 95, 96, 97, 98, 99<sup>f</sup>, 100, 102, 103, 104<sup>f</sup>, 105, 107, 109, 111, 112<sup>f</sup>, 114<sup>f</sup>, 115<sup>f</sup>, 116, 121, 122, 126, 127, 129, 140, 141, 145, 147, og 150.

Således var 58 medlemmer mødt eller repræsenteret ved fuldmagt ud af i alt 140 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 (vedlagt).
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 5) Forslag.

#### a) Bestyrelsen stiller forslag om, at der indgås en forsyningsaftale med YouSee for de næste 5 år.

YouSee forpligter sig hermed til at opgradere AB Charlottehaven eksisterende antenneanlæg til Docsis 3.1 der giver internet hastighed på op til 1 GB/sek. (Antenneanlægget forbliver stadig ejet af AB Charlottehaven).

TV vil ikke blive påvirket af denne opgradering, og vil derfor fortsætte som det gør i dag. Opgraderingen af antenneanlægget koster cirka 110.000 kr. og omkostningerne betales af YouSee og der vil ikke være nogle betaling i forhold til beboerne eller andelsboligforeningen.

Der er samtidig forhandlet mulighed for bedre priser på bredbånd og digitale modtagerbokse samt opnået mulighed for at man kan få bredbånd uden at skulle have tv pakke (se vedlagte bilag 2).

- 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:

*Året hedder nu 2017 og vores andelsboligforening kører på sit 22 år. Ved årsskiftet var vi 140 andelshavere, 8 lejere og 2 erhvervslejemål. Før årsskiftet, fik vi opsigelse fra damefrisøren og skulle finde en ny lejer.*

*For bestyrelsen, har 2016 været et godt og roligt år hvor, næsten, alt har fungeret optimalt. Vores nye interesseliste fungerer efter hensigten og begge parter er glade for den.*

*Vi havde tre tilfælde af fremleje, der blev stoppet, da de ikke havde fulgt vedtægterne.*

*En jysk advokat har tilbudt at få nedsat vores grundskyld og skaffe os en tilbagebetaling. Det lyder jo, som alt for godt til at være sandt, men han får kun penge for sit arbejde, hvis det giver resultat, såkaldt no cure-no pay, det bliver spændende at se, om det lykkes.*

*Vores samarbejde med Tip-Top-Ejendomsservice og Daniel er, som vi havde ønsket. Det sparer bestyrelsen for en stor del arbejde, præcis som det var hensigten. Husk at melde til Daniel, pr. telefon eller brev/mail, såfremt noget er i uorden.*

*Vi har nu kontrakt med Klo-Agger om rensning af brønde og har ikke haft problemer i år.*

*Ved sidste generalforsamling, blev det besluttet at nedsætte et udvalg, der skulle undersøge mulighederne for eventuelt fibernet bredbånd i vores forening. Suppleant Armin meldte sig som tovholder for udvalget, vi lavede opslag, men ingen meldte sig, ikke engang initiativtageren. Det var lidt skuffende, at Armin-udvalget blev et en- mands projekt, men det var så det.*

*Bestyrelsen har igen været på cykel/barnevogns runde, samt på rundering i opgangene. Beboerne bedes huske brandvedtægten, ingen sko, barnevogne, kælke mv. på trapperne. Der er opsat flere nye cykelstativer (18) ved forhuset.*

*Vores vaskerier fungerer fint med de nye Miele maskiner. Desværre kan man ikke sige det samme om vores tørrerum. Der er for mange der "glemmer", at man kun må bruge et tørrerum i 24 timer, samt. at der skal være en lås på, med nummer. Det har hjulpet, at der kom et nyt tørrerum i forhuset, men ellers, må vi til at bruge boltsaksen.*

*Vores fine legeplads og boldburet og haven bliver flittigt benyttet, det er dejligt at se. Anlæggsgartneren har udskiftet de sidste meter hæk imod Tagensvej, de var ødelagt af vejsalt mv. Vi fik også udskiftet hæk i rundingen v/nr. 28-30, da den var ved at vælte.*

Der er blevet monteret en ny video-box til vores overvågning og Daniel har, med stor hjælp fra Pelle, trukket nye forbindelseskabler fra forhus til baghus, igennem vores nedlagte rør-kanal. Det vil spare os for mange penge fremover. Tak for det.

Hobbyrummet v/nr. 16 og udlejningen af vores beboerlokale v/nr. 30 har igen i år fungeret upåklageligt. Tak til Eggert Mansdal og Preben Thennum.

Elektrikeren har udskiftet en ventilator v/nr. 24, den var slidt op, og der er blevet lavet service på alle de øvrige ventilatorer.

Der er blevet sat en lampe op ved containeren v/nr.24, den tænder med sensor.

Der er indhentet tilbud på LED belysning på vores fællesområder, trapper, kældre mv., og vi begynder med prøveopsætninger i det nye år.

Årets største, og dyreste arbejde, var en renovering af vores centralvarme system.

Efter indhentning af tilbud, blev det Finn L & Davidsen der skulle udføre det store arbejde, at udskifte alle vores kælderventiler med differencetryks-regulatorer.

Der havde næsten ikke været rørt ved dette, siden huset blev bygget, og nu gik den ikke længere.

Det var både utætheder og støj-gener, der nødvendiggjorde den store udskrivning.

Arbejdet blev besværliggjort lidt af, at der er asbest i den gamle isolering.

Efter mange problemer med luft i systemet, skulle det nu fungere og forhåbentlig holde i mange år.

Vi fik samtidig udskiftet en cirkulationspumpe som var gammel og dyr i brug.

Alt sammen ting, som er med til at gøre vores gode økonomi endnu bedre, fremover.

Eggert Mansdal og Daniel opsatte vores juletræ, tak for det.

I 2017 vil vi plante en ædelgran med klump, det er bedre for den grønne linie.

Der blev igen afholdt juletræstænding m/gløgg og æbleskiver i vores lokale.

Denne gang med børne-banko, som nok skal blive en tradition, tak til Pelle og søn.

Vi havde også vores, som sædvanligt, fornøjelige julebanko. Tak til julebankoholdet.

Der blev udleveret parkeringstilladelser 2017, i år glemte fire at hente før nytår, det koster.

I 2017 skal vi have ny energimærkning og derfor har vi fokuseret meget på det fælles energiforbrug.

Det kan ses på vores varmeregnskab, som bliver bedre for hvert år der går.

Nu skal vi også have el-regningen ned, ved brug af LED belysning.

I det kommende år vil vi, ud over den nødvendige vedligeholdelse, starte med at rense vores nedfaldsskakter, udføre nogle mindre småreparationer og så begynder vi at projektere nye indgangspartier, dørtelefoner m/video samt eventuelt, nye vinduer.

Beboerne bedes huske, at der kun må nedkastes affald i skakterne, såfremt dette er i lukkede poser.

Flasker skal afleveres i de dertil indrettede flaskecontainere, evt. v/Charl. Muncks Vej nr. 1.

Husk at motionere jeres stop-haner på toilettet, så de virker, når det er nødvendigt.

Andelskronen, (værdi pr. m<sup>2</sup>), blev ved sidste generalforsamling kr. 8.000,-.

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

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.

Vores boligafgift/husleje er næsten den samme som den var for 22 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  
TIP-TOP Ejendomsservice – Vicevært Daniel Rye – Eigen – CG Entreprise – Finn L & Davidsen  
Fendt Hansen – Klo-Agger*

*Samt alle andre, der i det forløbne år har fået vores forening til at fungere godt.*

**AB CHARLOTTEHAVEN**  
**Bestyrelsen**

**Interesseliste**

Et medlem forespurgte, hvad interesselisten gik ud på.

Bestyrelsesformand Erling Lysdal oplyste, at folk der rettede henvendelse om opskrivning på venteliste, i stedet for blev ført på en interesseliste, hvor de oplyste, hvilken størrelse og antal værelses lejlighed, de var interesserede i.

Dette sparede både bestyrelsen og andelshaveren for en del arbejde, da bestyrelsen før hen satte opslag om salg af lejlighed i opgangen. Andelshaveren kan rette henvendelse til bestyrelsen, som finder en køber via interesselisten. Dette sparer udgiften til ejendomsmægler.

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 2016 udviste indtægter på kr. 5.906.802 og driftsudgifter på kr. 4.955.084.

Årets resultat udgjorde således et overskud på kr. 951.718 mod et budgetteret overskud på kr. 1.074.800.

Det KONTANTE RESULTAT 2016 udgjorde kr. 984.324 (årets overskud på kr. 951.718 tillagt årets afskrivninger kr. 32.606).

Andelsboligforeningens egenkapital udgjorde pr. 31. december 2016 i alt kr. -3.219.085.

Efter enkelte spørgsmål blev årsregnskabet 2016 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. 83.994.516, svarende til en andelsværdi på kr. 8.094,30 pr. m<sup>2</sup>.

Efter henlæggelse til fremtidig vedligeholdelse på i alt kr. 400.000 udgjorde den således regulerede andelsværdi kr. 83.594.316, svarende til en andelsværdi på kr. 8.055,75.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at bestyrelsens forslag til ny andelsværdi på **kr. 8.050 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 2017 udviser indtægter på i alt kr. 5.873.900 og driftsudgifter på kr. 4.771.300. Årets resultat budgetteres således til et overskud på kr. 1.102.600 før tilbageførelse af afskrivninger.

Der er ikke indregnet stigning i boligafgiften for 2017, 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 2016.

Efter enkelte yderligere spørgsmål blev budgettet enstemmigt godkendt.

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

##### **a) Bestyrelsen stiller forslag om, at der indgås en forsyningsaftale med YouSee for de næste 5 år.**

Bestyrelsesformand Erling Lysdahl redegjorde for forslaget og oplyste, at det var foreningens eget anlæg, og at YouSee vil opgradere anlægget gratis.

Der udspandt sig en livlig debat om for og imod.

Et medlem oplyste, at der var frit valg om TV og/eller bredbånd, og alle kan fravælge pakken.

Det blev samtidig oplyst, at ingen anden udbyder kunne levere på A/B's net.

Opgraderingen vil blive foretaget i kælderen

Et medlem oplyste, at aftalen med YouSee kun vedrører TV-delen og at man frit kunne vælge internetudbyder.

Et andet medlem oplyste, at den nye pris var dyrere end den nuværende pris.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at forslaget var vedtaget, da 39 stemte for og 9 imod.

Bestyrelsen bemyndiges hermed til at indgå en aftale med YouSee på 5 år, mod at opgraderingen var uden omkostninger for foreningen.

Det blev samtidig oplyst, at alle kunne fortsætte med den nuværende ordning.

**b) Lejl. 150 stiller forslag om at hobbyrummet skal stå uaflåst.**

Forslagsstilleren redegjorde for forslaget.

Bestyrelsesformand Erling Lysdahl gjorde opmærksom på, at denne type forslag ikke skal gemmes til generalforsamlingen, men at medlemmerne for ikke at forsinke problemet skal rette henvendelse direkte til bestyrelsen.

Bestyrelsesformand Erling Lysdahl oplyste, at bestyrelsen ikke kunne tilslutte sig forslaget, da der bl.a. var større risiko for tyveri af værktøj o.lign., når rummet ikke var aflåst og at medlemmerne kunne kontakte vicevært Daniel Rye, da han har nøgler til rummet.

Efter yderligere bemærkninger blev forslaget om, at rummet skulle stå uaflåst sat til afstemning.

12 stemte for forslaget og 35 imod, hvorfor forslaget ikke var vedtaget.

**c) Lejl. 150 stiller forslag om etablering af cykelskur for enden af vejen ved nr. 30.**

Forslagsstilleren redegjorde kort for forslaget.

Et medlem oplyste, at han ikke ønskede et cykelskur, da det ville stå op mod hans badeværelsesvindue.

Bestyrelsesformand Erling Lysdahl oplyste, at bestyrelsen ikke kunne tilslutte sig forslaget, men at der derimod kunne opsættes cykelstativer.

Et medlem foreslog, at der opsættes lave bomme eller lignende, så cyklerne kunne låses fast til disse, da forsikringen i tilfælde af tyveri ikke dækkede, hvis cyklen ikke var låst fast til noget.

Bestyrelsen gik ind for ovennævnte forslag.

Forslaget blev ikke sat til afstemning, men det blev aftalt, at bestyrelsen ville foranledige, at der blev opsat bomme eller lignende, som cyklerne kunne låses fast til.

**d) Lejl. 140 stiller forslag om, at der bliver foretaget en valuarvurdering.**

Forslagsstilleren redegjorde for forslaget.

Bestyrelsesformand Erling Lysdahl oplyste, at bestyrelsen kunne tilslutte sig forslaget og vil foreslå, at valuarvurderingen indgår som beregningsmetode af andelskronen i årsregnskabet for 2017, i stedet for den offentlige vurdering. Bestyrelsen ønsker en jævn stigning af andelskronen, således at denne kommer op på et rimeligt niveau.

Bestyrelsesformanden oplyste endvidere, at en valuarvurdering ca. koster kr. 35.000 og at denne skulle fornys hvert år.

Et medlem oplyste, at man kunne hvert år kunne vælge, hvilken metode man ønskede at benytte for fastsættelse af andelskronen.

Efter yderligere bemærkninger blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med et overvældende flertal og bestyrelsen er hermed bemyndiget til, at få foretaget en valuarvurdering.

**e) Lejl. 140 stiller forslag om fjernelse af beplantningen foran stuelejlighederne i gården og at der i stedet blev sået græs.**

Forslagsstilleren redegjorde kort for forslaget.

Bestyrelsesformand Erling Lysdahl oplyste, at det ikke kunne lade sig gøre at så græs p.g.a. ristene, men at bestyrelsen vil finde på en anden løsning, så beplantningen ikke er til gene.

Forslaget blev herefter ikke sat til afstemning.

## **Ad. 6 Valg**

### **Formand:**

Formand Erling Lysdahl var ikke på valg i år.

### **Bestyrelse:**

Til bestyrelsen genopstillede Jens Hartvig og Eggert Mansdal. Derudover opstillede Pelle Svindborg til bestyrelsen.

Efter skriftlig afstemning blev Jens Hartvig og Pelle Svindborg valgt til bestyrelsen for 2 år.

### **Suppleanter:**

Efter skriftlig afstemning blev Eggert Mansdal valgt som 1. suppleant og David A. Filskov 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 2019)
Pelle Svindborg	Charlotte Muncks Vej 22, 3. th.	2400 Kbh. NV (på valg 2019)

#### **Suppleanter**

Eggert Mansdal	Charlotte Muncks Vej 20, st. th.	2400 Kbh. NV
David A. Filskov	Charlotte Muncks Vej 20, 1. th.	2400 Kbh. NV

## **Ad. 7 Eventuelt**

### **Facebook.**

Et medlem oplyste, at der var oprettet en facebookgruppe, som har navnet ABCHARLOTTE-HAVEN, hvor alle er velkomne til at komme med input.

### **Information fra medlemmerne.**

Det blev ytret ønske om, at bestyrelsen orienterede medlemmerne om, hvad der blev vedtaget på bestyrelsesmøderne, samt at bestyrelsen oplyste, hvilke former for forslag, der kunne stilles på generalforsamlingen.

---oo0oo---

Da der ikke var flere, der ønskede ordet, og der ikke forelå yderligere punkter til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen.

Bestyrelsesformand Erling Lysdahl takkede for god ro og orden og beklagede at hans udtalelse om, at nogle af forslagene ikke hørte til på generalforsamlingen, var blevet misforstået. Alle forslag, klager og ideer er velkomne, men man behøver ikke at gemme dem til generalforsamlingen.

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

København den 28/04 2017

  
\_\_\_\_\_  
Advokat Jens Anker Hansen  
Dirigent

Godkendt pr. mail den 28. april 2017

\_\_\_\_\_  
Bestyrelsen