

A/B CHARLOTTEHAVEN

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2018

År 2018, mandag den 19. marts, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Charlottenhaven 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, 6, 7, 8, 9^f, 11, 12^f, 13, 15, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 28, 30, 32, 34, 35, 37, 39, 40, 43, 47, 49, 51, 53, 54, 55^f, 58^f, 60, 65, 67, 68^f, 70, 73, 77, 78^f, 79^f, 82^f, 83, 85, 86, 89, 90, 91, 93, 95, 96, 97, 98, 100, 102^f, 103, 104^f, 106, 107, 108, 109, 110^f, 111, 114, 115^f, 116, 117, 118, 120, 121, 122, 123, 124, 127, 129, 130, 131, 132, 134, 138, 139, 140, 141, 145, 146, 147, 148, 149^f, 150 og 151.

Således var 90 medlemmer mødt eller repræsenteret ved fuldmagt ud af i alt 142 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) L. 8 stiller forslag om husdyrhold.
 - b) L. 3 stiller nedenstående forslag:
 - 1) Afholdelse af loppemarked.
 - 2) Storskrald lukkes af.
 - 3) Tørrerum.
 - 4) Nytækning/opfriskning af vore grønne områder.

- 5) Borde/bænkesæt.
 - 6) Legeplads.
 - 7) Brandvej indtil grønne områder og legepladsen.
 - 8) Opsætning af 2 porte for enden af forhuset.
 - 9) Grønne områder foran bygning 1 ud mod Tagensvej.
- 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 2018 og vores andelsboligforening kører på sit 23 år. Ved årsskiftet var vi 142 andelshavere, 6 lejere og 2 erhvervslejemål.

2017 har været et godt, og travlt år, med en masse vedligehold og projektering af nye opgaver. De store projekteringsopgaver, som vores arkitekt John Bergelin har arbejdet på, i samarbejde med bestyrelsen, har været: Nye vinduer, nye indgangspartier og cykelparkering. Da der stadig er uafklarede ting, vil dette blive taget op på en senere generalforsamling.

Kommunen er stadig ikke helt afklaret vedr. affald/sorteringscontainerne, vi håber, at kunne lave en ny plan over dette i det nye år. Vi har bl.a. holdt møde om nedgravede løsninger.

Der er indhentet tilbud på elektronisk aflæsning af målere, (vand og varme), samt et elektronisk brik-låsesystem på alle kælderdøre. Begge dele er bestilt og forventes at blive monteret i 2018. Som lovet, ved sidste generalforsamling, udsendte bestyrelsen et nyhedsbrev, med status på igangværende projekter.

Energimærkning i oktober 2017 blev sat i bero, da aftalen er blevet forlænget til 19/10-2020.

Der er indhentet valuarvurdering til vores regnskab.

Advokatundersøgelsen af foreningens grundskyld faldt ud til vores fordel. Vi blev sat ned i skat og fik, i første omgang, kr. 442.000 -, (minus salær) i alt kr. 275.000,- tilbage.

Vores vaskerier fungerer perfekt med de nye Miele maskiner.

Der er desværre stadig nogen, der "glemmer" at fjerne deres tøj, når de har haft tørrerummet i 24 timer, samt at der skal være lås på, med nummer.

Hobbyrummet v/nr. 16 og udlejningen af vores beboerlokale v/nr. 30 fungerer upåklageligt.

Der blev, igen i år, afholdt juletræstænding med Glögg og æbleskiver samt børne og voksen banko. Tak til arrangørerne, det var, som sædvanlig, en succes.

Udover almindelig vedligehold og rengøring er følgende udført:

Vores halvdel af det grønne område imellem Charlottet haven og huset på Bispebjerg Bakke, er blevet skåret ned for opmåling mv., her kommer ny cykelparkering og grønt. Naboen skar samtidig sin del ned, da det, som han sagde, var ved at vokse ind af vinduerne.

Der er nu LED lys, med følere, i alle opgange og kælderarealer. Dette sparer en masse strøm for foreningen og er samtidig godt for miljøet.

*Der er sat højvands-lukke i kældre og beboerlokale og støbt højere dørtrin.
Vi har plantet en smuk 4. meter ædelgran med klump, midt imellem vores huse, og den gror.*

*Alle tagventilatorer er blevet eftersat, og en ny er monteret i nr. 8.
Der er blevet rensede gade kloakker, affalds-skakter, faldstamme-ledninger under jorden, samt vores centralvarme-vekslere.*

*Der er blevet skiftet sand i sandkassen og indkøbt nyt værktøj til hobby-rummet.
Hjemmesiden er blevet a'jour ført.*

Bestyrelsen har igen været på cykel/barnevogns runde, samt på rundering i opgangene. Beboerne bedes huske brandvedtægten, ingen sko, barnevogne, kælke, mv. på trappen.

Vi har i 2017 sagt ja til to lovlige fremlejer og stoppet en enkelt ulovlig.

Kommunen har i år besluttet, at slukke vores gadebelysning, medmindre, vi selv vil overtage den. De mener ikke, at den tjener et alment offentligt formål. Vi har bedt kommunen genoverveje den beslutning, og venter nu spændt på deres svar.

Andelskronen, (værdi pr. m²), blev ved sidste generalforsamling kr. 8.050,- baseret på den gamle offentlige vurdering, (129 mill.), fra 2018 bliver det efter den nye valuarvurdering.

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 23 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
Vicevært Daniel Rye, TIP-TOP Ejendomsservice – 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

Efter enkelte uddybende 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 for 2017 udviste indtægter på kr. 6.149.549 og driftsudgifter på kr. 4.331.456.

Årets resultat udgjorde således et overskud på kr. 1.818.093 mod et budgetteret overskud på kr. 1.102.600.

Det KONTANTE RESULTAT 2017 udgjorde kr. 2.740.787 (årets overskud på kr. 1.818.093 tillagt årets salg af lejligheder kr. 890.088 + tilbageførte afskrivninger med kr. 32.606).

Andelsboligforeningens egenkapital udgjorde pr. 31. december 2017 i alt kr. -286.555.

Efter enkelte spørgsmål blev årsregnskabet 2017 godkendt med overvældende majoritet 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 valuarvurderingen af 19. februar 2018 på kr. 197.500.000 benyttet. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 udgjorde 129.000.000.

Den maksimale andelsværdi kunne herefter opgøres til kr. 154.793.372, svarende til en andelsværdi på kr. 14.739,42 pr. m².

Efter henlæggelse til fremtidig vedligeholdelse på i alt kr. 28.700.000 udgjorde den således regulerede andelsværdi kr. 126.093.371, svarende til en andelsværdi på kr. 12.006,61 pr.m²

Bestyrelsen stiller forslag til en andelsværdi på kr. 12.000 pr. m².

Et medlem forespurgte til størrelsen af det hensatte beløb til fremtidig vedligeholdelse på kr. 28.700.000. Bestyrelsen svarede, at alene nye vinduer ville andrage ca. kr. 17.000.000 og restbeløbet var en buffer til fremtidig vedligeholdelse.

Bestyrelse undersøger p.t. de forskellige typer vinduer mv.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at bestyrelsens forslag til ny andelsværdi på **kr. 12.000 pr. m²** 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 2018 udviser indtægter på i alt kr. 5.893.6000 og driftsudgifter på kr.4.286.600.

Årets resultat budgetteres således til et overskud på kr. 1.607.000 før tilbageførelse af afskrivninger.

Der er ikke indregnet en stigning i boligafgiften for 2018, som fortsat udgør kr. 499,83 pr. m² pr. år. Eller kr. 41,65 pr. måned pr. m². Uændret fra 2017.

Efter enkelte yderligere spørgsmål blev budgettet enstemmigt godkendt.

Ad. 5 Forslag

a) **Andel nr. 8 stiller forslag om husdyrhold.**

Forslagsstilleren redegjorde for forslaget.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at huset er meget lydt samt, at mange børn får allergi mod husdyr. Vi fraråder derfor at sige ja til dette.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning og kunne konstatere, at et markant flertal stemte i mod. Kun 7 medlemmer stemte for forslaget. Forslaget blev ikke vedtaget.

b) **Andel nr. 3 stiller nedenstående forslag:**

1) **Afholdelse af loppemarked.**

Forslagsstilleren redegjorde for forslaget om et loppemarked.

Bestyrelsen var positiv overfor dette forslag, forudsat, at alle rydder op efter sig.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning og kunne konstatere, at det var vedtaget.

2) **Storskraldsrummet lukkes af.**

Forslagsstilleren redegjorde for forslaget.

Bestyrelsen afventer et udspil fra Kommunen vedr. containerne og er også meget opsat på, at få løst dette problem.

Forslaget blev derfor suspenderet.

3) **Tørrerum.**

Forslagsstilleren oplyste, at der, imod reglerne, kunne gå op til 2 -3 dage før et tørrerum blev tømt.

Bestyrelsen vil se på det, evt. få det løst med det nye brik låse-system.

4) **Nytænkning/opfriskning af grønne områder.**

Bestyrelsen oplyste, at der vil blive ansat en landskabsarkitekt til at fremkomme med forslag til de fremtidige grønne områder herunder legeplads mv.

Forslaget kom ikke til afstemning.

5) **Borde/bænkesæt.**

De indkøbte bord/bænkesæt fra forhaven flyttes til baghaven.

Formanden for bestyrelsen opfordrede medlemmerne til at rette henvendelse til bestyrelsen med den type sager.

Forslaget kom ikke til afstemning.

6) Legeplads.

Se under nytænkning grønne områder.

7) Brandvej indtil grønne områder og legepladsen.

Forslagsstilleren ønskede at udskifte bommen ud med låger.

Forslaget vil indgå i oplægget fra landskabsarkitekten.

Forslaget kom ikke til afstemning.

8) Opsætning af 2 porte for enden af forhuset.

Forslagsstilleren ønskede, at der opsættes porte for at forhindre den store gennemgang fra bl.a. af personalet fra Hospitalet, der også benytter pavillonerne som rygeskure.

Forslaget blev ikke sat til afstemning, da forslaget vil indgå i oplægget fra landskabsarkitekten.

9) Grønne områder foran bygning 1 ud mod Tagensvej.

Forslagsstilleren redegjorde for forslaget, og oplyste, at området evt. kunne benyttes til parkering mv.

Forslaget vil indgå i oplægget fra landskabsarkitekten.

Ad. 6 Valg

Formand:

Til formand genvalgte den nuværende formand Erling Lysdahl for 2 år.

Bestyrelse:

Til bestyrelsen skulle vælges 2 medlemmer. Helle Madsen og Preben Thennum genopstillede, derudover opstillede Iskandar Hussain.

Efter skriftlig afstemning blev Helle Madsen og Preben Thennum valgt til bestyrelsen for 2 år.

Suppleanter:

Til suppleanter opstillede David A. Filskov, Iskandar Hussain og Daniel Thenning Pedersen.

Efter skriftlig afstemning blev David A. Filskov valgt som 1. suppleant og Daniel Thenning Pedersen som 2. suppleant.

Bestyrelsen fik herefter følgende sammensætning:

Bestyrelse

Erling Lysdahl (Formand)	Charlotte Muncks Vej 18, st. th.	2400 Kbh. NV (på valg 2020)
Helle Madsen	Charlotte Muncks Vej 26, 2. th.	2400 Kbh. NV (på valg 2020)
Preben Thennum	Charlotte Muncks Vej 24, st. th.	2400 Kbh. NV (på valg 2020)
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

David A. Filskov Charlotte Muncks Vej 20, 1. th. 2400 Kbh. NV
Daniel Thenning Pedersen Charlotte Muncks Vej 26, 1. tv. 2400 Kbh. NV

Ad. 7 Eventuelt

Optegning af parkeringspladser ved brandvejen.

Et medlem foreslog, at der kom en ny optegning af parkeringspladserne ved brandvejen. Bestyrelsen vil se på dette.

Manglende varme i radiator.

Et medlem i nr. 16 havde dårlig varmforsyning. Bestyrelse opfordrede vedkommende til at kontakte viceværten.

Udsugning.

Der blev klaget over for kraftigt sug. Bestyrelsen vil undersøge, om det kan reguleres lidt ned.

Emhætter

Bestyrelsen oplyste, at det ikke er tilladt at tilslutte motoriserede emhætter til foreningens ventilationskanaler. Brug i stedet kul-filter em-fang.

---oo0oo---

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

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

København den ¹⁹14 2018



Advokat Jens Anker Hansen
Dirigent

Godkendt pr. mail den 18. april 2018

Bestyrelsen