



År 2015, den 21. januar, kl. 17.30, blev der afholdt ordinær generalforsamling i

A/B Prinsesse Charlottes Gade 23 – 29

på adressen Prinsesse Charlottes Gade 31, 2200 København N i kælderen

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
Bestyrelsen foreslår en uændret andelskrone på 12.000,00 kr.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen indstiller til uændret boligafgift.
5. Indkomne forslag
6. Valg til bestyrelsen
Formand Claus Hasselmann på valg 2016 (er fraflyttet foreningen)
Best.medlem Martin D. Nielsen på valg 2016
Best.medlem Nadia Jill Carver på valg 2015 (er fraflyttet foreningen)
Best.medlem Lars Mørk på valg 2015
Best.medlem Sofie Holten på valg 2016
Best.medlem Johannes Mannov på valg 2016
Suppleant Karen Schomacker på valg 2015
Nye medlemmer til bestyrelsen ønskes opstillet.
7. Valg af administrator
8. Valg af revisor
9. Eventuelt.

Ad 1 – Valg af dirigent og referent

Administrator Lonnie Hjorthenborg blev valgt til dirigent og referent. Dirigenten konstaterede generalforsamlingen for lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, idet der var fremmødt 13 andels-havere ud af 27 mulige.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning

Bestyrelsen havde delt beretningen imellem sig. Johanne Mannov lagde ud med at fortælle om ind-/fraflytninger i det forgangne regnskabsår.

Han kom kort ind på den verserende altansag, hvor der netop havde været skønsmøde mellem foreningen og modparten, som er JDN Enterprise og underentreprenør. Den uvildige skønsmand gik imod foreningen, og nu skulle bestyrelsen beslutte, hvordan de kom videre i sagen. Martin Nielsen ville vende tilbage til dette emne senere i beretningen.

Foreningen har skiftet tv-udbyder til Parknet.dk pr. 1. oktober 2014. 14 andelshavere tilmeldte sig. Da det gamle antenneregnskab blev opgjort, var der en lille difference, som andelshaverne blev opkrævet i 2 rater, så nu er det gamle antenneregnskab afsluttet.

Hvis man har problemer, skal man ringe til parknet.dks support – og det samme gælder ved tilmeldning, at andelshaver tager direkte kontakt til parknet.dk.

Der er pt. ingen repræsentant i gårdlauget. Gårdlaugets hjemmeside hedder CharlottEGAARDEN.dk, den er meget opdateret omkring, hvad der sker i gården med byggeri mm. Der er generalforsamling i slutningen af maj.

Der kom en kort debat omkring mangler mm. i gården. Bestyrelsen oplyste, at der i porten ved Fynsgade hænger oplysninger omkring aktiviteter mm. i forbindelse med gården. Blandt andet er byggeriet nu gået i stå pga. en manglende levering.

Bestyrelsen meddelte, at de godt kunne bruge friske kræfter til bestyrelsesarbejdet, og håbede, at der var nye ansigter, som ville stille op senere på dagsordenen.

Martin Nielsen kom ind på altanprojektet. Der er 8 andelshavere, som beholdte de gamle altandøre og som derfor skal have kompensation for dette ifølge tidligere generalforsamlings beslutning. Denne kompensation er ikke udbetalt på grund af den verserende tvist, men kan nu udbetales, da det ikke længere er på tale, at kommunen ikke vil godkende gamle døre.

Bestyrelsen vil udarbejde listen, så man ved, hvem der skal have kompensation, og sende denne til administrator, som udbetaler beløbet, når andelshaver fra listen henvender sig med relevante kontooplysninger.

Rådgivningsfirmaet blev i sin tid opsagt af foreningen, da de modarbejdede bestyrelsen, herefter hyrede bestyrelsen en advokat (som det også blev nævnt på sidste generalforsamling).

Retten, der skal dømme i altansagen, vil efter foreningens advokats vurdering, dømme efter førortalte syns- og skønsmands opfattelse. Da denne, som nævnt tidligere i referatet, ved første skønssagsmøde viste sig at være uforstående overfor foreningens advokats indsigelser, overvejer bestyrelsen nu, om de skal tage et nyt møde med parterne og syn- og skønsmanden, eller om man skal takke ja til et forlig. Dette tager den nye bestyrelse stilling til.

Foreningen skal betale sagsomkostningerne, hvis sagen tabes i retten. Forsikringen dækker dog nogle af udgifterne via retshjælpen, men der er også en selvrisko.

Der blev talt lidt om de solceller og skorstenen, som gik i stykker under stormen. Bestyrelsen er i kontakt med forsikringsselskabet, da det er A/B Prinsesse Charlottes Gade 23 – 29, som skal anmelde skaden, selvom det er nabobygningens forsikring, som skal dække.

De manglende læskærme på altanerne kan med fordel sættes op i samme omgang, hvis der alligevel skal lejes en lift for at reparere skorsten og solceller.

Solcellerne blev kort nævnt, blandt andet at foreningen ikke har indflydelse på afregningen af el'en.

Ad 3 – Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Administrator fremlagde regnskabet, som viste et overskud på kr. 499.612,00.

Der kom en del spørgsmål til regnskabet, som blev besvaret. Blandt andet er der sat 120.000 kr. af i regnskabet til renovering af faldstammer og kælder. Disse må ikke bruges til andet, da det er en generalforsamlingsbeslutning. Foreningens enstrengede varmesystem, blev på anbefaling af flere VVS'ere repareret sidste år, og står altså ikke længere for at skulle udskiftes helt.

De likvide midler består af en driftskonto i Danske Bank på pt. kr. 1.158.219,- og en byggekredit på kr. 924.332,-.

Byggekreditten kan ikke bruges til vedligeholdelse i den daglige drift.

Mikkel Rode havde stillet forslag om stigning i andelskronen. Dette kom til debat og en afstemning besluttede at forhøje andelskronen, da der er reserver at tage af.

Årsregnskabet blev herefter vedtaget og andelskronen fastsat til kr. 14.000,00 pr. m².

Der vedlægges nye sider til regnskabet med dette referat.

Ad 4 – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Administrator gennemgik budgettet som viste et overskud på kr. 662.520,00 før afskrivninger og afdrag.

DATEA havde foreslået en boligafgiftstigning på 6% for at få flere penge ind til vedligehold. Dette blev ikke vedtaget.

Efter afskrivninger og afdrag går budgettet derfor i "nul".

Budgettet blev vedtaget.

Ad 6 – Indkomne forslag

Mikkel Rode havde indgivet forslag om, at andelshavere med altan betalte lånet fuldt ud fra 2015, så det ikke kom foreningen til gene.

Dette blev enstemmigt vedtaget.

Ydelsen på lånet er pr. 2015 kr. 188.984,- som skal deles med 28 altaner. Pr. altan bliver det kr. 562,46 om måneden mod de nuværende kr. 500,00. Dette vil blive opkrævet pr. 1. april med tilbagevirkende kraft fra 1. januar 2015.

Ad 7 – Valg til bestyrelsen.

Lars Mørk var på valg som bestyrelsesmedlem og blev genvalgt. Karen Schomacker blev valgt som bestyrelsesmedlem og Jesper Benthien blev valgt til suppleant.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Sofie Holten	på valg 2016
Best.medlem	Martin D. Nielsen	på valg 2016
Best.medlem	Johannes Mannov	på valg 2016
Best.medlem	Lars Mørk	på valg 2017
Best.medlem	Karen Schomacker	på valg 2017

Suppleant	Jesper Benthien	på valg 2016
-----------	-----------------	--------------

Ad 7 – Valg af administrator

DATEA blev genvalgt som administrator.

Ad 8 – Valg af revisor

BDO blev genvalgt som revisor.

Ad 9 – Eventuelt

Hvis man ønsker at blive repræsentant i gårdlauget, kan man sende en mail til bestyrelsen.

Der er ikke penge til at få lavet nye hoveddøre i det nye år.

Der var ønske om at få en ekstra vaskemaskine. Opgaven ligger hos Karen Schomacker. Maskinerne afkalkes kvartalsvis. HUSK ikke at hælde sæbe i skyllemiddelsskuffen.

Der vil blive indkøbt kurve til glemt tøj. Kuvenerne vil blive tømt og tøjet smidt ud efter et stykke tid.

Andelshaverne bedes huske på, at gården ikke skal bruges som askebæger.

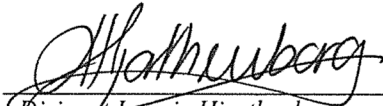
Der vil blive indkaldt til et særskilt møde vedr. altansagen.

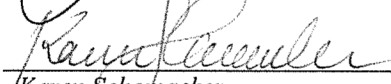
Jesper Benthien tømmer bestyrelsespostkassen.

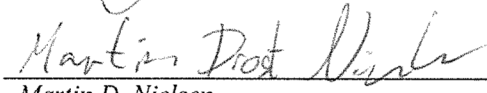
Karen Schomacker og Martin Nielsen står sammen for hjemmesiden.

Da der ikke kom yderligere afsluttede dirigenten generalforsamlingen.

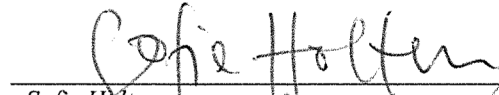
Dato: 30/3.2015


Dirigent Lonnie Hjorthenborg

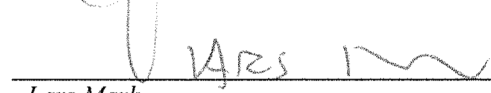

Karen Schomacker


Martin D. Nielsen

Dato: 20/3-15


Sofie Holten


Johannes Mannov


Lars Mørk

Noter

19 Nøgleoplysninger (fortsat)

4. FINANSIELLE FORHOLD

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	5,74%
		<i>Forrige år</i>
		<i>Sidste år</i>
		<i>I år</i>
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	180 309 360

	2013/14	2012/13
Note 19 Andelskronen		
Egenkapital ifølge årsregnskab.....	3.591.781	3.092.169
Ejendommens kontante værdi ifølge seneste offentlige vurdering	51.000.000	51.000.000
Regulering franske altaner, egenbetaling	-235.056	-235.056
Ejendommens anskaffelsespris	-18.882.261	-18.622.340
Prioritetsgæld til nominel værdi	16.925.166	17.626.463
Prioritetsgæld til kursværdi	-17.104.077	-17.667.472
Reserveret til fremtidig vedligeholdelse og kursreguleringer	-7.904.553	-11.715.764
Korrigeret egenkapital	<u>27.391.000</u>	<u>23.178.000</u>
<u>Andelsværdi pr. krone / kvadratmeter:</u>		
Indbetalt andelskapital	<u>782.600</u>	<u>782.600</u>
Med virkning fra datoen for generalforsamlingens godkendelse af årsregnskabet, vil andelskronen (værdien af 1 kr. andelskapital) andrage	<u>35,00</u>	<u>30,00</u>
Værdien pr. kvadratmeter andrager	<u>14.000,00</u>	<u>12.000,00</u>