

A/B POSTGÅRDEN

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2007

År 2008, onsdag d. 23. januar kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Postgården i "Satellitten" Guldbergsgade 118, 2200 København N.

Indledningsvis bød tidligere bestyrelsesformand Jens Nøhr de tilstedeværende medlemmer velkommen og foreslog i forbindelse hermed advokat Jan Schøtt-Petersen valgt til dirigent og administrator Jette Løfvall, Qvortrup Administration A/S til referent, hvilket de tilstedeværende enstemmigt tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at følgende andelshavere enten personligt eller ved fuldmagt var repræsenteret:

5^F, 6, 7, 8, 10, 11, 12^F, 13, 14, 15, 25, 29, 30, 31, 34, 37, 39, 42^F, 43, 48, 50, 53, 57 (delvis), 59, 61, 65, 66, 68 (delvis), 73, 74, 80^F, 90, 94, 101, 104, 107 i alt 36 medlemmer.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet i henhold til andelsboligforeningens vedtægter og beslutningsdygtig for samtlige punkter på dagsordenen.

I henhold til vedtægternes § 25 har generalforsamlingen følgende dagsorden:

Valg af dirigent og referent

- 1) Bestyrelsens beretning.
- 2) Forslag.
 - a. til g. Forslag fra bestyrelsen
 - h. Diskussionsoplæg fra andelshaverne på Jagtvej 70 2. th., 3. th. og 4. tv.
 - i. og j. Forslag fra andelshaverne på Jagtvej 70, 3. th.
 - k. Forslag fra andelshaverne i Stevnsgade 35, 2. th.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og årsbudget.
- 4) Valg af formand, øvrige bestyrelse og suppleanter.

På valg er:

Jens Nøhr

Bengt Strunch

Carsten Petersen

Jakob Klint Karsvang (suppleant)

5) Eventuelt.

AD. 1 Bestyrelsens beretning.

Konstitueret formand Martin Dombernowsky fremlagde bestyrelsens beretning som følger:

Der er sket mange ting i år, og selvom emnet på generalforsamlingen i dag nok forventeligt bliver domineret af vores valuar Wismanns kommunikation med foreningen, så har det forgange år budt på masser af andre sager, hvoraf Peter Jahn & Partners mange byggeprojekter for foreningen har været en stor del.

For dog at starte i det små, så er der sket en del i Stevnsgade det sidste års tid. De fleste af jer vil have bemærket, at vi har fulgt sidste års henstilling vedrørende vaskefaciliteter og har nu opstillet yderligere en vaskemaskine og tørrumbler i det tilstødende lokale til det eksisterende rum i Stevnsgade. For yderligere at blive ved Stevnsgade, så er altanerne endeligt blevet færdiggjort ved, at de har fået den maling de stærkt trængte til efter, at de var blevet repareret.

Det sammen med de nye forhaver, som nu takket være gårdudvalget – og det vil primært sige Steffen Kjærulff, er blevet anlagt, betyder at hele facaden i Stevnsgade har fået sig et gevaldigt løft. Steffen, ved jeg har selv et indlæg senere omkring gårdudvalget, så jeg vil overlade det til ham at fortælle nærmere om det arbejde.

Administrativt så bød året også på en opsigelse, i og med at vores gamle vicevært Palle opsagde sin stilling. I hans sted er Vagn Jensen nu indtrådt, og han har også overtaget Palles gamle telefonnummer og kan kontaktes på samme vis, som det hidtil er foregået. Jeg skal i den forbindelse opfordre jer til helst at benytte Vagn som første kontakt i stedet for Bengt, hvis der er noget som skal repareres eller ordnes. Bengt har mange andre opgaver og bestyrelsen så nødt, at han blev slidt ned før tid.

Foreningens erhvervslejemål er alle udlejet.

Med hensyn til lejligheder, så har året budt på en del fraflytninger af tidligere lejere. Lejlighederne er i årets løb blevet udbudt internt i et par omgange, og herefter sat til salg på diverse netportaler. Nu vil salget blive overdraget til en ejendomsmægler (hvis bestyrelsen opnår bemyndigelse til dette under punkt 2).

Et mindre projekt jeg her vil nævne har været udskiftning af dørtelefoner og låsesystemer. Det har vi indhentet tilbud på, men har midlertidigt lagt det på hyl- den, indtil vi med sikkerhed kender vores likviditet i forbindelse med salget af lejligheder og de igangværende renoveringer.

Rådgiver Peter Jahn & Partner var inviteret med i dag for kunne besvare spørgsmål om den igangværende tagrenoveringen.

Renoveringen af cykelhandlerens "drivhus" er udskudt til efteråret.

Bestyrelsen vil gerne arbejde videre med at undersøge muligheden for installation af mobilsugsanlæg i den eksisterende parkeringskælder.

Foreningens valuar har udsendt brev til flere andelshavere (vedlagt dette referat bilag a).

Bestyrelsen har fra advokat Lars Brun Nielsen fået en udtalelse om brevet fra Lars Wismann til andelshaverne herunder de mange anklager mod bestyrelsen (vedlagt dette referat bilag b).

Bestyrelsen betragter Lars Wismann som valuar og ikke rådgiver. Dog har bestyrelsen behandlet samtlige råd, som Lars Wismann har fremført.

Udtalelsen fra Advokat Lars Brun Nielsen blev gennemgået og flere medlemmer udtrykte opbakning til bestyrelsen og mente, at valuar Lars Wismann ønskede at sætte splid i foreningen.

Et medlem ønskede oplyst, hvad foreningens bestyrelse havde foretaget f.s.v.a. de ledige lejede lejligheder, der kunne sælges som andelsbolig – bestyrelsen kunne henvise til generalforsamlingens dagsorden, hvoraf det fremgik at bestyrelsen ønskede generalforsamlingens bemyndigelse til at sælge disse lejligheder til højst opnåelige pris igennem ejendomsmægler.

Samme medlem ønskede at få oplyst, hvordan bestyrelsen havde behandlet Lars Wismanns bemærkninger om besparelse f.s.v.a. revisor, administrator mv. Bestyrelsen kunne oplyse, at samarbejdet med revisor og administrator var tilfredsstillende og så ingen nødvendighed i at skifte.

Et medlem ønskede oplyst, om bestyrelsen havde overvejet at bygge tagboliger, som Lars Wismann havde foreslået. Bestyrelsen havde grundet nedgang i salg af lejligheder vurderet, at et sådan projekt ikke var rentabelt pt., men henviste igen til dagsorden, hvoraf det fremgik, at bestyrelsen ønskede bemyndigelse til at etablere veluxvinduer i loftrum, som forberedelse til beboelse. Peter Jahn kunne bekræfte, at der ikke er mange byggesager med tagboliger.

Et medlem spurgt til om det kunne betale sig, at bruge ressourcer på at reparere drivhuset, som ved en del af cykelhandlerens lejemål. Bestyrelsen oplyste, at da drivhuset var en del af lejemålet, kunne foreningen ikke fratage lejer dette, og reparationsarbejdet var en nødvendighed.

Et medlem ønskede oplyst om alle erhvervslejemål var udlejet, hvilket bestyrelsen kunne bekræfte.

Peter Jahn & Partner v/Peter Jahn fremlagde i hovedtræk planen for tagudskiftningen og opfordrede til, at der blev afholdt et orienteringsmøde om projektet.

Da der ikke var yderligere bemærkninger til bestyrelsens beretning, betragtes den som godkendt.

AD. 2 Forslag

Fra bestyrelsen:

- a. Tilføjelse til vedtægternes § 11: "Medlemmer må ikke uden bestyrelsens samtykke opsætte skilte, reklamer, udhængsskabe, udvendige antenner, parabolere mv."
- b. Foreningens bestyrelse bemyndiges til at overdrage ledige lejelejligheder til højst opnåelig pris iht. vedtægternes § 16. Overdragelsen vil ske via én af bestyrelsen valgt ejendomsmægler.
- c. Foreningens bestyrelse bemyndiges til i samråd med administrator at vurdere, om en tidsbegrænset genudlejning af de ledige byfornyede lejelejligheder, kan være en alternativ mulighed til salg.
- d. Foreningens bestyrelse bemyndiges til i samråd med rådgiver Peter Jahn & Partner at udvide gårdrenovationen til potentielt at inkludere et skraldesugs anlæg (mobilsug). Ca. pris kr. 3.000.000, som vil blive finansieret ved salg af lejelejligheder eller ved lånoptagelse. Projektet skal endeligt godkendes på en fremtidig generalforsamling.
- e. Foreningens bestyrelse bemyndiges til i samråd med rådgiver Peter Jahn & Partner at isætte Velux vinduer i forbindelse med den forestående tagrenovering, således at der er forberedt til evt. beboelse. Ca. pris kr. 300.000, som vil blive finansieret ved salg af lejelejligheder.
- f. Foreningens bestyrelse bemyndiges til efter gårdrenoveringen at udleje parkeringspladser i gården til markedsvilkår. Udlejning vil ske primært til erhvervslejerne. Hvis der er parkeringspladser, som ikke kan udlejes til erhvervslejerne, kan disse udlejes til andelshavere, som er skrevet op på venteliste til parkeringsplads. Det forventes at kunne bidrage med en lejeindtægt pr. år på ca. kr. 50.000 til foreningen. Den nuværende lejeindtægt pr. år er ca. kr. 14.000.

g. Bestyrelsens forslag til ny husorden.

Ad a. Bestyrelsen valgte at trække forslaget og i stedet vil bestyrelsen arbejde på at få det indskrevet i foreningens husorden.

Ad b. Efter en kort debat blev forslaget vedtaget og bestyrelsen er hermed bemyndiget til at overdrage ledige lejelejligheder til højst opnåelig pris iht. vedtægternes § 16. Overdragelsen vil ske via én af bestyrelsen valgt ejendomsmægler.

Ad c. Efter en kort debat blev forslaget vedtaget og bestyrelsen er hermed bemyndiget til i samråd med administrator at vurdere, om en tidsbegrænset genudlejning af de ledige byfornyede lejelejligheder, kan være en alternativ mulighed til salg.

Ad. d. Efter en kort debat valgte bestyrelsen at trække forslaget om den kommende gårdrenovering skal inkludere mobilsug, og indkalde til en ekstraordinær generalforsamling.

Ad. e. Efter en kort debat valgte bestyrelsen at trække forslaget om forberedelse til beboelse ved isætning af velux vinduer, og indkalde til en ekstraordinær generalforsamling.

Ad. f. Efter en kort debat valgte bestyrelsen at trække forslaget til efter gårdrenoveringen var afsluttet.

Ad. g. Bestyrelsens forslag til ny husorden blev trukket tilbage og vil blive behandlet på et senere tidspunkt.

Ad. h. Diskussionsoplæg omkring valuar Lars Wismann. Nogle af os har modtaget et brev fra Wismann Property Consult WPC hvori han hævder at bestyrelsen holder vigtige informationer skjult for andelshaverne og ikke sikrer andelshavernes værdier. For at sikre fuldt gennemsikuelighed for alle beder vi bestyrelsen forholde sig til WPC's påstande. Meget gerne som en diskussion på generalforsamlingen med de nedenstående hovedtemaer.

Papirerne beskriver en stribe besparelser og forbedringer af økonomien som A/B Postgården kunne gennemføre. En del af disse lader til at kunne gennemføres uden det store besvær. Andre kræver en dybere indsigt i andelsboligforeningens økonomi og kan evt. være mere kompliceret at komme til bunds i for at vurdere om de matcher foreningens ønsker eller er reelt risikable.

Nogle af WPC's forslag går alene på økonomi, hvor foreningen kan have en anden holdning til disse forslag ud fra andre holdninger end ren økonomi. Vi mener, at det er vigtigt at disse forhold fremlægges til hele foreningen, så vi i fællesskab kan prioritere vores kommende investeringer og få et dybere kendskab til de samlede implikationer af vores beslutninger.

Vi savner præcise oplysninger om, hvilke aftale der er mellem bestyrelse/Qvortrup og Wismann vedr. konsulentbistand m.m.

Vi er helt indforståede med, at Wismann ikke deltager på generalforsamlingen, men ønsker at følgende punkter sættes på dagsordenen til diskussion og beslutninger.

1. De tomme lejligheder: En redegørelse for hvad der er gjort og hvad de fremtidige planer er for at fremme salget af tomme lejligheder. Herunder en forklaring på i hvilket omfang man har søgt at leje disse lejligheder ud. Herunder også kommentarer til de økonomiske tab som forekommer ved at lade lejlighederne stå tomme.
2. Besparelser: Bestyrelsens kommentarer til de umiddelbare besparelser som WPC har påpeget og hvordan man forventer at effektuere disse (fx på vicevært, revisor, administration m. f.)
3. Gårdrenovering: Steffen vil gerne redegøre for gårdudvalgets arbejde siden sidste GF. Vi er bekendt med at Steffen har lavet et omfattende oplæg til en

forbedring af gården, men forarbejdet med planerne for gården. Vi ønsker derfor en diskussion af de synspunkter WPC anfører vedr. lejeindtægter for garager/p-pladser, økonomien i udnyttelsen af gården, mulighederne for forbedringer af gården, - samt en beslutning vedr. det videre forløb af planlægningen for gården.

4. Kommunikation: Vi beder bestyrelsen komme med et oplæg til hvordan den lovede kommunikation til beboerne forbedres – herunder brugen af hjemmesiden. Målet er at få større gennemsigtighed, så de forhold som berører os alle bliver kendt af alle – herunder ikke mindst begrundelserne for bestyrelsens valg.
5. Taglejligheder: WPC fremhæver muligheden for at udnytte tagetagen til boliger – vi ønsker en forklaring på hvordan bestyrelsen har behandlet denne sag og hvilke begrundelser man har haft for det valg som er taget.
6. Drivhuset: WPC anfører at istandsættelsen af drivhuset er en investering som aldrig ville kunne betales af huslejen til dette areal. Vi ønsker en diskussion af hvad vi skal gøre med drivhuset.
7. Erhvervslejemål: Nogle kommentarer til udlejning af erhvervslejemålene – herunder hvad som gøres for at leje den sidste forretning ud.

Dirigenten fastslog, at punkterne ikke kunne danne baggrund for et forslag, da det var debatpunkter eller opfordringer til bestyrelsen. Punkterne var blevet behandlet under bestyrelsens beretning. Steffen Kjærulff havde et kort indlæg om gårdudvalgets arbejde.

i. Generalforsamlingen indstiller til bestyrelsen at administrator skiftes.

Da forslagsstilleren ikke var tilstede, blev forslaget motiveret af andelshaver Morten Jordt.

Flere medlemmer udtrykte tilfredshed med administrationen.

Efter en kort debat, valgte dirigenten at sætte forslaget til afstemning. For forslaget stemte 3, og det var hermed forkastet.

j. Tilladelse til at skifte altanerne ud med større altaner imod gården – Jagtvej 68 – 70.

De nuværende altaner i 68-70 er meget små (ca. 2,1 m x 1,1 m) og ikke praktisk anvendelige, derfor foreslår jeg at vi (jeg) undersøger om Kommunen kan give tilladelse til større altaner.

Min idé er at de andelshavere der er interesserede kan få tilladelse til at udvide deres altaner i længden med ca. +1,4 m, i.e. så de også går ud foran det næste vindue, samt at gøre dem lidt dybere med ca. + 0,5 m. De nye altaner skal udføres så de er magen til de gamle, og bekostes af den enkelte andelshaver.

Da forslagsstilleren ikke var tilstede blev forslaget motiveret af andelshaver Morten Jordt.

Efter en livlig debat blev der fremsat to ændringsforslag.

- a. Bestyrelsen bemyndiges til at fremsætte et samlet altanprojekt for hele ejendommen med individuel eller samlet finansiering.
- b. Bestyrelsen bemyndiges til at fremsætte et samlet altanprojekt for lejlighederne i Jagtvej 68-70.

Ændringsforslag a. blev vedtaget med overvejende flertal, således at foreningens bestyrelse skal bemyndiges til at udarbejde et samlet altanprojekt for hele ejendommen.

k. Nedsættelse af huslejen for andelshaverne.

Dirigenten oplyste, at punktet vil blive behandlet under punkt 3 i budgettet.

AD. 3 Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og årsbudget.

Bestyrelsesmedlem Jens Nøhr gennemgik det af andelsboligforeningens revisor udarbejdede årsregnskab.

Efter nogle få opklarende spørgsmål fra medlemmerne blev regnskab, budget og bestyrelsens forslag til uændret andelskrone på kr. 22.500 pr. m² enstemmigt vedtaget. Bestyrelsen understregede endnu engang, at andelshaverne ikke kunne forvente, at de kunne sælge deres lejligheder til den maksimale andelskrone, da markedet generelt var nedadgående.

AD. 4 Valg af formand, øvrige bestyrelse og suppleanter.

Dirigenten oplyste, at der principielt var 4 bestyrelsesmedlemmer på valg: Bestyrelsen foreslår Martin Dombernowsky som ny formand, genvalg af Carsten Pedersen og nyvalg af Jens Nøhr som bestyrelsesmedlemmer for 2 år samt genvalg af Bengt Strunch for 1 år.

Ovenstående 4 blev valgt uden modkandidater.

Bestyrelsen foreslog Jacob Klint Karsvang som suppleant, han blev valgt uden modkandidat.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at bestyrelsen fik følgende sammensætning:

Martin Dombernowsky (formand) martin@limetree.dk	Jagtvej 70,3.tv. telefon 25 28 86 52	(valgt for 2 år)
Jens Nøhr jens.nohr@vip.cypercitey.dk	Stevnsgade 33, st. th. telefon 22 75 19 43	(valgt for 2 år)
Carsten Petersen carsten_petersen@osteforretningen.dk	Jagtvej 70,4.th	(valgt for 2 år)

Bengt Strunch LB@strunch.dk	Jagtvej 68,3.tv. telefon 22 11 21 22	(valgt for 1 år)
Patrick Christensen patrick@swim.dk	Stevnsgade 31,1.tv. telefon 60 20 93 35	(valgt for 1 år)
Brian Hestehave brian@hestehave.dk	Jagtvej 72,3.th.	(valgt for 1 år)
Jakob Klint Karsvang (suppleant) jaka02ac@student.cbs.dk	Stevnsgade 41,2 tv. telefon 20 71 21 79	
Vicevært Vagn Jensen	telefon 40 45 66 17 (send evt. en sms)	

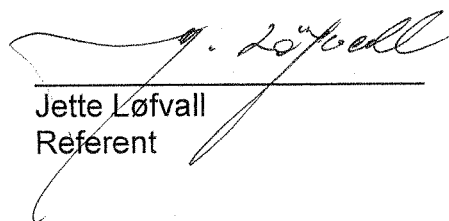
AD. 5) Eventuelt.

Her blev drøftet:

- Forsinkelse af hjemmeside
Bestyrelsen opfordrede ildsjæle til at melde sig med gode ideer til hjemmesiden.
- Tak til bestyrelsen for deres arbejde i årets løb

Da der herefter ikke forelå yderligere punkter til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 23.00 og takkede for god ro og orden.

København, den 21.4.2008


Jette Løfvall
Referent

Godkendt via mail 16.04.2008
Bestyrelsen for A/B Postgården