

A/B POSTGÅRDEN

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2009

År 2009, torsdag d. 3. december kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Postgården i lokalerne "Prinsessen", Prinsesse Charlottes Gade 49, kld., 2200 København N.

Indledningsvis bød bestyrelsesformand Martin Dombernowsky de tilstedeværende medlemmer velkommen og foreslog i forbindelse hermed at administrator Majken Munck Jepsen blev valgt til dirigent og referent fra Qvortrup Administration A/S hvilket de tilstedeværende enstemmigt tilsluttede sig.

Ejendomsinspektør Peter Friis Swensson fra Qvortrup Administration var også tilstede.

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

5^F, 6, 8, 10, 12, 13, 15^F, 23, 39^F, 41, 53, 56, 67, 70, 71, 73, 74, 80^F, 84, 90, 93^F, 107 i alt 22 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.

Forslag fra bestyrelsen:

Anden behandling af bestyrelsens forslag om vedtægtsændringer, som er vedtaget med mere end 2/3 flertal på ekstraordinær generalforsamling den 3. september 2009.

a. Ny § 29.2 – *"Foreningens bestyrelse bemyndiges til i samråd med administrator, at foretage omprioriteringer, indfrielse, løbetidsændringer, ændringer i renteperioder m.m. af andelsboligforeningens prioritetslån og banklån – med eller uden pant i ejendommen."*

b. Tilføjelse til § 26 sidste afsnit. *"Enhver andelshaver har én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et andet medlem, et myndigt husstandsmedlem eller administrator"*.

Første behandling af bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer.

c. Ny § 3.b – *"Bestyrelsen kan endvidere godkende, at en juridisk eller fysisk person optages som andelshaver, hvis denne som retsforfølgende panthaver er blevet højestebydende på tvangsauktion over en andel i foreningen, hvortil der er knyttet ret og pligt til beboelse.*

§ 3.b.1

Bestyrelsens godkendelse kan kun ske for en tidsbegrænset periode på mindst 3 måneder og maksimalt 6 måneder og kun med det formål, at andelen søges overdraget til en andelshaver, som opfylder vedtægterne, herunder stk. 1. Fristen regnes fra den dag, godkendelsen er kommet frem til panthaveren.

§ 3.b.2

Godkendelse er betinget af, at foreningen får dækket sine tilgodehavender og pant-haveren hæfter for boligafgift og andre omkostninger, som pålægges andelen indtil denne er overdraget på ny.

§ 3.b.3

Hvis overdragelsen ikke er sket indenfor den fastsatte tidsbegrænsede periode, går foreningen frem efter bestemmelsen om "Fremgangsmåde ved overdragelse § 19".

d. *Bestyrelsen foreslår at nedlægge brugerbetalingen i møntvaskeriet pga. de mange indbrud og heraf relaterede udgifter. I stedet foreslår bestyrelsen, at de beboere, som ønsker adgang til vaskeriet får en separat nøgle til vaskeriet, mod at beboerne opkræves kr. 50 om måneden. Herefter er der ingen begrænsninger på forbrug af vaskeriet. Vaskeregler er fortsat gældende. Tilmelding og afmelding skal ske via administrator. Udlevering af nøgle til vaskeri sker via foreningens vicevært. Det fastsatte gebyr kan fremover reguleres af bestyrelsen.*

e. Forslag fra andelshaver boende Jagtvej 68, 4. tv.

"Foreningens fuldmagtsblanket udvides, så der bliver mulighed for at tilkendegive, hvordan man vil stemme til de aktuelle forslag. Fuldmagten skal, forud for generalforsamlingen, kunne sendes til/afleveres til foreningens administrator.

En digital udgave af fuldmagten lægges også på foreningens hjemmeside. En kopi af den kan andelshaverne bruge til deres personlige fuldmagt. Den kan sendes til administrator som mail inden generalforsamlingen."

f. Forslag fra andelshaver boende Stevnsgade 37, 2. tv.

1. *"Gårdrenovering – Formanden informerer generalforsamlingen om planen for projektets indhold og om tidsplanen".*
2. *For sen eller ingen information – Information til beboere skal forbedres, den har været under al kritik, f.eks. ved isoleringen, udskiftning af toiletter, træbeskæring – ingen information på hjemmesiden".*

3. "Viceværtsservice – Hvor kan beboerne få noget service ved akut hjælp f.eks. hvis der ikke er noget varme etc. når vi kun må skrive til vicevært Vagn! Viceværtsservicen skal forbedres".
- 3) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og årsbudget.
- 4) Valg af formand, øvrige bestyrelse og suppleanter.

På valg er:

Martin Dombernowsky
Jens Nøhr
Brian Hestehave
Kasper Hjorteberg

- 5) Eventuelt.

AD. 1 Bestyrelsens beretning.

Formand Martin Dombernowsky fremlagde bestyrelsens beretning som følger:

For det første har vi arbejdet med at få gårdprojektet på plads. Til den ekstraordinære GF i foråret blev vi enige om et gårdprojekt uden skraldesug, og det projekt er nu færdigprojekteret og er blevet udsendt.

Der afgives tilbud en 15. december hvorefter vi udvælger hvem der skal udføre arbejdet. Vi har angivet at entreprenøren kan starte hurtigst muligt, og vi forventer opstart tidligt forår. Projektet må forventes at tage mindst 4 måneder, men den endelige tidsplan kendes ikke endnu.

Der er udarbejdet to forskellige forslag til gården, som vi vil vælge mellem når vi har fået priserne. Det ene fremviste vi på den ekstraordinære generalforsamling, det andet ligger fremvist i dag. Sidstnævnte er udarbejdet af en konsulent, som før har været ansat ved Københavns kommune med grønne gårde.

Hun har givet et alternativ forslag som bestyrelsen fandt meget interessant, og går grundlæggende ud på at gården brolægges med halvcirkler af chaussesten i to nuancer. Rundt om cirklerne plantes så nogle afskærmende hække foran, hvilke der placeres opholdsområder.

Bestyrelsen hælder klart til sidstnævnte forslag, men den endelige beslutning vil afhænge af de indhentede tilbud. Mere information omkring projektets planlægning vil blive udsendt, når bestyrelsen har den endelige

Bestyrelsen har dernæst fokuseret på at realisere nogle driftsbesparelser. Driftsbesparelser har vi nu arbejdet systematisk med de seneste to år, og vi er vi ved at være igennem alle udgiftsposter for at se hvad der kunne forbedres. I korte træk har vi pt. fundet rundt regnet 350.000 kr. i og udenfor regnskabet, og de fordeler sig ca. som følger:

Ny leverandør trappevask

kr. 25.000

| | |
|--|-------------|
| Nyt el-selskab | kr. 12.500 |
| Ændring af Clorius fjernvarmeaflysning | kr. 5.000 |
| Genforhandling af revisor honorar | kr. 13.000 |
| Ændring af renovationsordning | kr. 18.000 |
| Ændring af elevatoreftersyn | kr. 6.000 |
| Udskiftning af toiletter | kr. 23.500 |
| Renovering af varmesystem | kr. 30.000 |
| Ændring af viceværtsordning | kr. 170.000 |
| Isoleringsarbejder | kr. 50.000 |

Vores lån bliver omlagt fra nytår, men rentebesparelsen fra dette er ikke medregnet.

Hvis vi ser på det over de sidste 3 år, har vi fundet i alt 350.000 eller svarende til ca. 4,5 kr. pr m² pr. måned, hvortil det selvsagt skal nævnes at visse tiltag har krævet investeringer. Nogle af besparelserne vil komme gennem regnskabet, andre ses via jeres varmeregning. Ovenstående besparelser fra isolering anses som et ret forsigtigt estimat. Besparelserne i forenings regnskab bruges på afdrag af lån og til yderligere renoveringer, men via effekten af isoleringsarbejderne, bør de fleste opleve at det næste år vil blive lidt billigere at bo i A/B Postgården.

Siden sidste generalforsamling har vi desuden gennemført følgende mindre projekter:

- Udskiftet alle et skylstoiletter med moderne to skylstoiletter. Der blev i alt skiftet 31 toiletter, hvilket udløste 31.000 kr. i tilskud fra Københavns Energi.
- Der er uddelt vandsparer til alle der havde behov og lyst. Alle kan fortsat hente perlatorer og brusehoveder hos viceværten.
- Der er opsat postkasser i opgangene på Jagtvej, dette er blevet et krav fra postvæsenet.
- Renoveret varmecentral: Der er skiftet brugsvandspumper og meget andet for at optimere vores varme og energiforbrug.
- Udført isolerings arbejder på lofter og i kældre og jf. beslutning fra sidste generalforsamling.
- Igangsat renovering af opgangen 76 – den skulle stå færdig omkring nytår. Fremover vil opgangene løbende blive renoveret til samme udseende som jagtvej 76.
- Stigestrengene i opgang 70 er blevet udskiftet.
- Brandslukkere er blevet opsat på alle for- og bagtrapper samt lofter og kældre.

Et medlem ønskede oplyst, at om bestyrelsen havde fået undersøgt om, at der var flere opgange end Jagtvej 70, som skulle have udskiftet stigestrengene. Bestyrelsen havde undersøgt og i samarbejde med rådgiver vurderet at der ikke var andre stigestrengene, som lige nu, skulle udskiftes.

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

AD. 2 Forslag

Fra bestyrelsen:

Ad a.

Ny § 29 stk. 2 til 2. behandling. Forslaget blev vedtaget med 16 stemmer for, 3 imod og 1 som undlod at stemme. Forslaget er således endeligt vedtaget.

Ad. b.

Tilføjelse til § 26 sidste afsnit 2. behandling. Forslaget blev vedtaget med 17 stemmer for og 3 imod. Forslaget er således endeligt vedtaget.

Ad. c.

Ny § 3b, stk. 1., stk. 2., samt stk. 3. til 1. behandling. Efter en kort debat blev forslaget enstemmigt vedtaget. Forslaget skal 2. behandles på førstkommende ekstraordinære generalforsamling.

Ad. d.

Efter en længere debat hvor flere beboere opfordrede bestyrelsen til at overveje muligheden for at beboere som ikke er tilmeldt vaskeriordningen kunne få mulighed for mod betaling af et af bestyrelsen fastsat gebyr at benytte vaskeriet i enkeltstående tilfælde.

Forslaget blev vedtaget med 17 stemmer for, 2 imod og 1 som undlod at stemme.

Bestyrelsen har efterfølgende besluttet, at ordningen træder i kraft inden 1. april 2010, hvor låseskift og udleveringen af nøgler til andelshavere, som ønsker at være tilknyttet ordningen, skal være sket.

Interesserede andelshavere skal give tilsagn om tilmelding til ordningen inden den 1. marts 2010. Der vil snarest muligt blive udsendt et nyhedsbrev om dette.

Ad. e.

Dirigenten oplyste, at det ikke var muligt at gennemføre forslaget som en ændring til vedtægterne, men bestyrelsen tog andelshaverens opfordring til efterretning.

Ad. f.

Dirigenten oplyste, at punkterne vil blive behandlet under evt..

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

Bestyrelsesmedlem Jens Nøhr gennemgik det af andelsboligforeningens revisor udarbejdet årsregnskab.

Regnskabet udviste et overskud på kr. 599.795 før afdrag. Foreningens afdrag udgør kr. 622.356.

Jens Nøhr gennemgik andelskroneberegningen.

Bestyrelsens forslag til andelskrone på kr. 21.000 pr. m² (nedsat med kr. 1.500 pr. m²) blev enstemmigt vedtaget. Bestyrelsen understregede endnu engang, at andels-
haverne ikke kunne forvente, at de kunne sælge deres lejligheder til den maksimal
andelskrone, da markedet generelt var nedadgående.

Bestyrelsesmedlem Jens Nøhr gennemgik det af andelsboligforeningens revisor ud-
arbejdede budget med uændret boligafgift.

Boligafgiften pr. år udgør kr. 204,00 pr m².

Budget 2009/2010 blev enstemmigt vedtaget.

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

Flg. bestyrelsesmedlemmer modtog genvalg:

Martin Dombernowsky (formand)

Jens Nøhr

Kasper Hjorteberg

Nyvalgt medlem:

Morten Jordt Duedahl

Marlene Kruse modtog valg som suppleant og blev valgt.

Herefter har bestyrelsen følgende sammensætning:

Martin Dombernowsky (formand)
martin@limetree.dk

Jagtvej 70,3.tv. (på valg 2010/2011)
telefon 25 28 86 52

Jens Nøhr
jens.nohr@vip.cypercit.dk

Stevnsgade 33, st. th. (på valg 2010/2011)
telefon 22 75 19 43

Jakob Klint Karsvang
jakob_karsvang@hotmail.com

Stevnsgade 41,2 tv. (på valgt 2009/2010)
telefon 22 12 28 19

Bengt Strunch
LB@strunch.dk

Jagtvej 68,3.tv. (på valgt 2009/2010)
telefon 22 11 21 22

Kasper Hjorteberg
khjorteberg@gmail.com

Stevnsgade 35, 3. th. (på valg 2010/2011)
telefon 29 16 38 36

Morten Jordt Duedahl
mdu@copcap.com

Jagtvej 70, 2. th. (på valg 2009/2010)

AD. 5) Eventuelt.

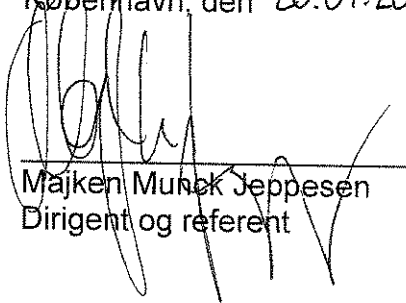
Her blev drøftet:

Ad 2 punkt f.

- Gårdrenovering – Formanden gennemgik kort de to forslag, som vil blive opsat i foreningens port. Medlemmerne er meget velkomne til at komme med input.
- Information – Bestyrelsen tog punktet til efterretning.
- Viceværtsservice – flere medlemmer udtrykte tilfredshed med ordningen.

Da der herefter ikke forelå yderligere punkter til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 21.00 og takkede for god ro og orden.

København, den 20.01.2010


Majken Munk Jeppesen
Dirigent og referent

Godkendt via mail 20.01.2010
Bestyrelsen for A/B Postgården