

## A/B POSTGÅRDEN

### GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2016

År 2016, mandag den 18. januar kl. 19.30 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Postgården i "Mokkariet" Jagtvej 74, st., 2200 København N.

Indledningsvis bød bestyrelsesformand Morten Jordt Duedahl de tilstedeværende medlemmer velkommen og foreslog i forbindelse, at advokat Jens Anker Hansen blev valgt til dirigent og administrator Charlotte Lie til referent, begge fra Qvortrup Administration A/S hvilket de tilstedeværende enstemmigt tilsluttede sig.

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

Lejlighed nr. 4, 5, 6, 8, 10, 12, 13, 14, 15, 21, 22, 24, 25, 26, 29, 30, 31, 34, 40, 42, 48, 51, 53, 56, 58, 59, 61, 65, 66, 68, 70, 71, 73, 74, 79, 80, 82, 83, 86, 87, 89, 90, 95, 101, 103, 104, og 107.

I alt 47 medlemmer var tilstede heraf 1 ved fuldmagt, hvorfor generalforsamlingen var umiddelbart beslutningsdygtig i relation til de rejste dagsordensforslag, BORTSET fra forslag om vedtægtsændringer, da dette kræver, at mindst 2/3 af medlemmerne er tilstede, hvorfor forslag alene med fornøden kvalificeret majoritet kunne vedtages foreløbig.

Dirigenten foreslog, at man gennemgik dagsordenens pkt. 3 (regnskab og budget) før dagsordenens pkt. 2 (forslag). Ingen protesterede herimod.

#### **I henhold til vedtægternes § 25 har generalforsamlingen følgende dagsorden:**

*Valg af dirigent og referent*

- 1) *Bestyrelsens beretning. Vedlagt som BILAG A*
- 2) *Forslag.*

*Bestyrelsen bemyndiges til at optage byggelån/realkreditlån kr. 12.000.000 i forbindelse med etablering af vuggestue og efterfølgende udlejning til Københavns Universitet.*

*Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægternes § 26, stk. 1, § 26, stk. 5 og § 30, stk. 1, jf. vedlagte BILAG B*

- 3) *Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og årsbudget.*

*Valg af formand, øvrige bestyrelse og suppleanter.*

På valg er:

*Bestyrelse:*

*Jens Nøhr*

*Marlene Kruse*

*Mette Bjeldbak-Olesen*

*Jakob Klint Karsvang (er ekstraordinært på valg, da han fraflytter foreningen)*

*Suppleanter:*

*Helle Lund Storm*

*Emilie Johansen*

Herudover består bestyrelsen af:

*Formand, Morten Jordt Duedahl*

*Bengt Strunch*

4) *Eventuelt.*

I fortsættelse af indkaldelsen til ordinær generalforsamling var følgende forslag eftersendt:

1. *Forslag om etablering af fælles internet (bilag 1)*
2. *Forslag om nye vinduer (bilag 2)*
3. *Forslag om nye støjdæmpende vinduer (bilag 3)*

#### **AD. 1 Bestyrelsens beretning.**

Formand Morten Jordt Duedahl fremlagde bestyrelsens beretning (vedlagt indkaldelsen som bilag A), jf. nedenstående.

##### ***Årsberetning 2014 - 15***

*Alt i alt må man vist sige at det sidste år har været et godt år for Postgården.*

*Den primære gode nyhed er at vi har lejet alle erhvervslejemål ud. Velkommen til vuggestuen, Mokkeriet, Stjernestøvsuger, Proteinbaren og tillykke til Cykelhandleren med de nye lokaler. Posthuset faldt endeligt på plads før sommeren og vi har så måttet leve med nogle måneders byggerod/larm. Men det går jo over om et par måneder og det værste skulle være overstået.*

*Økonomien for foreningen er langt bedre nu og vi har sat gang i en stribe forbedringer og istandsættelser - vi starter med en række opgange i Stevnsgade.*

*Vores "regnskabsår" begyndte med julekomsammen hos Espen. Kort efter var en række beboere med rundt på Tour de Postgården, hvor de mange "hemmelige" rum blev vist frem. En stribe af vores tagvinduer var defekte og er skiftet, desværre fandt vi først ud af det da garantien var udløbet – æv! Desværre har vi haft en elendig sommer, men dermed også meget færre klager over larm i gården om aftenen!*

*Et af de lidt større projekter var at få de to tiloversblevne lejligheder som ikke skulle bruges til vuggestuen bygget om. Det har vist sig noget mere kompliceret – vi kan kun lave en lejlighed (noget Københavns Kommune bestemmer) og så smed kommunen papirerne væk - men det skal nok falde på plads. Vi er i gang med at få lavet en stor lejlighed og planen er at den skal lejes ud.*

*Vi afholdte en ekstra ordinær generalforsamling d. 10. marts hvor de 2 forslag til ændring af vedtægternes § 14.2 og § 14.3 blev endeligt godkendt. Forslaget om brug af moderne kommunikationsmidler til indkaldelser m.v., § 26.1, faldt desværre.*

*I efteråret har vi haft en frit lejde periode, hvor alle der måtte have lavet en ikke godkendt fremleje kontrakt kunne få den lovliggjort. Der fik vi en masse henvendelser om helt lovlige udlejninger. Grundreglen er, at så længe man selv har adresse i lejligheden, så kan man leje ud til andre helt lovligt. MEN der kom dog et par sager frem som vi nu har fået bragt i orden. Vi hører meget gerne om sager som ikke er bragt i orden for nu er der ikke mere frit lejde!*

*Bestyrelsen har undersøgt forskelligt gennem året – bl.a. foreslået på generalforsamlingen.*

- *Det er ikke muligt at finde et rum som kan lejes ud til beboerne som gæsteværelser – vi har ikke rummene og de som kunne ligne noget som må bruges er ikke lovlige at overnatte i.*
- *Vi har set på hoveddørene i Stevnsgade, som det ikke er muligt at gøre mere indbrudssikre. "Man kan altid komme ind, hvis man virkelig vil!!" fik vi at vide*

*Igen i år har nyhedsbrevet kørt rigtig godt. Det udkommer som bekendt, når vi mener der er noget at skrive om, og ikke som nogen forventer hver måned (det behøver vi ikke få flere klager over!!!!). Alle bidrag er selvfølgelig altid velkomne.*

*I år har vi ikke ført en kampagne mod fodring af duer. Men her kan vi så minde hinanden om at det er en meget dårlig ide og slet ikke tilladt.*

*Og så er vi klar til endnu et år!*

Formanden oplyste endvidere, at der fortsat er problemer med porten, men at bestyrelsen "kæmper intenst" med at få løst problemet.

Ombygningen af lokalerne til vuggestue til Københavns Universitet forventes at være afsluttet om ca. 1-2 måneder, hvorefter lokalerne kan indretningsmæssigt apteres.

På spørgsmål oplyste formanden, at vuggestuen kommer til at bruge et nærmere angivet område af gården, hvilket område vil blive indhegnet. Vuggestuen har desuden også adgang til resten af gården men alene i den kontraktmæssig fastsatte åbningstid og ved specialarrangementer.

Området hvor skraldespandene er placeret, er næste projekt i gården, således at det bliver "pænere" at se på.

En andelshaver roste bestyrelsen for Nyhedsbrevet.

En andelshaver spurgte, hvilke forbedringsarbejder, der på nuværende tidspunkt påregnes igangsat. Bestyrelsen oplyste, at opgangene i Stevnsgade 31-37 bliver malet og der etableres automatisk tænding af lys, samt af der i opgangene Jagtvej 68, 72 og 74 ligeledes bliver malet og lagt ny linoleum.

Flere andelshavere påpegede, at der var problemer med opgangsdørene, der ikke kan lukke om vinteren. Bestyrelsen opfordrede til, at man henvender sig/sender en mail til viceværten, Vagn.

På spørgsmål blev det oplyst, at øvrige erhvervslejere ikke må bruge gården, hvilket bl.a. vil sige, at kunder ikke må opholde sig i gården samt at erhvervsaffald heller ikke må stilles i gården. I de tilfælde, hvor dette alligevel er sket, er det blevet påtalt overfor pågældende erhvervslejer. Forholdet fremgår og reguleres endvidere af de indgåede lejekontrakter.

En andelshaver foreslog, at cykelparkeringen blev overdækket med et halvtag i forbindelse med "flytningen" heraf, hvilket bestyrelsen syntes var en god ide.

Bestyrelsen pointerede, at det ikke er tilladt at udleje sin lejlighed via Airbnb.

På spørgsmål oplyste bestyrelsen, at de vil tage kontakt til Mokkaet vedrørende deres gæsters cykelparkering, der periodevis udgør et problem på fortorvet.

Efter yderligere bemærkninger, blev bestyrelsens beretning herefter taget til efterretning.

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

Revisor Marianne Faber gennemgik årsregnskabet for året 1. oktober 2014 til 30. september 2015 og startede med at henvise til regnskabets side 5 vedrørende ændring i anvendt regnskabspraksis.

Indtægterne for året 2014/2015 var budgetteret med kr. 2.662.924, men havde reelt været i alt kr. 2.559.436.

Omkostningerne for året 2014/2015 var budgetteret med kr. 2.369.000, men havde reelt været kr. 2.760.564.

Årets resultat udgjorde en negativ saldo på kr. 603.934.

Foreningens egenkapital androg kr. 114.866,578.

På spørgsmål oplyste Marianne Faber, at årets overførte underskud kr. 1.053.996 fratrækkes egenkapitalen, jf. note 18.

Der var en del spørgsmål til valuarvurderingen, og Marianne Faber oplyste bl.a., at det er den valuar, som udarbejder vurderingen, der indestår for, at denne er korrekt. Der udarbejdes ny valuarvurdering hvert år.

Efter yderligere spørgsmål blev regnskabet 2014/2015 enstemmigt vedtaget.

Revisor Marianne Faber gennemgik herefter andelskroneberegningen.

Efter enkelte spørgsmål og uddybende svar blev bestyrelsens forslag til en andelskrone på kr. 17.190 pr. m<sup>2</sup> enstemmigt vedtaget og gælder således som udgangspunkt fra nærværende generalforsamling og indtil kommende ordinære generalforsamling.

Revisoren gennemgik herefter nøgletallene sidst i regnskabet og bemærkede bl.a. at andelsboligforeningen er en sund forening. Friværdien i ejendommen er på 86%, hvilket er meget flot.

--oo00oo--

Herefter gennemgik revisor Marianne Faber budgettet for 2015/2016 med uændret boligafgift.

Det blev særligt bemærket, at lejeindtægterne fra Københavns Universitet er medtaget fra 1. april 2016.

Boligafgiften pr. år udgør pt. fortsat kr. 204,00 pr. m<sup>2</sup> hvilket bevirker, at boligafgiften i andelsboligforeningen er meget lav.

Posten "vedligeholdelse, løbende" var medtaget i budgettet med kr. 900.000 og på spørgsmål, oplyste bestyrelsen, at ca. kr. 400.000-500.000 var afsat til løbende vedligeholdelse og resten til istandsættelse af opgangene.

Det blev oplyst, at byggeomkostningerne i forbindelse med etablering af vuggestuen vil blive tilbagebetalt over de næste 15 år af Københavns Universitet, idet der er parallelitet mellem uopsigelighed, lejeindtægter samt afvikling og istandsættelsesomkostninger.

Bestyrelsen bemærkede, at boligafgiften havde været uændret i mange år. Man kunne eventuelt på et tidspunkt overveje at sætte boligafgiften ned, henset til at alle erhvervslejemål nu var udlejet, eller alternativt anvende overskud på den løbende vedligeholdelse.

En andelshaver spurgte, om der var udarbejdet en vedligeholdelsesplan for ejendommen. Bestyrelsen oplyste, at der tidligere var udarbejdet en vedligeholdelsesplan, men at denne ikke var ajourført for nylig. Arkitekt- og ingeniørfirmaet Peter Jahn & Partnere holdt løbende "øje" med ejendommen.

Efter yderligere spørgsmål blev budget 2015/2016 enstemmigt vedtaget.

## **AD. 2 Forslag.**

Advokat Jens Anker Hansen redegjorde for baggrunden for bestyrelsens forslag om bemyndigelse til at optage byggelån/realkreditlån på ca. kr. 12.000.000 til finansiering af ombygningsomkostningerne i forbindelse med etablering af vuggestuen. Det blev bl.a. oplyst, at det i henhold til indgået erhvervslejekontrakt, er Københavns Universitet, der over en uopsigelig 15-årig periode tilbagebetaler lånet incl. låneomkostninger m.v. som tillægsleje.

Herefter blev forslaget sat til afstemning og bestyrelsen blev af en enstemmig generalforsamling bemyndiget til at optage byggelånet/realkreditlånet på ca. kr. 12.000.000.

**Ad bilag B - Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægternes § 26, stk. 1, § 26, stk. 5 og § 30, stk. 1:**

**Ændring af § 26.1:**

Formanden begrundede bestyrelsens forslag, som var identisk med det på sidste års ordinære generalforsamling foreløbigt vedtagne, men som af "tekniske grunde" var bortfaldet på den efterfølgende ekstraordinære generalforsamling.

Efter enkelte bemærkninger blev forslaget sat til afstemning. 32 stemte for og 6 stemte imod, hvorfor forslaget var vedtaget med kvalificeret majoritet, men idet quorum kravet (krav til antal repræsenterede) i henhold til foreningens vedtægter imidlertid ikke var opfyldt kunne forslaget alene foreløbigt vedtages, hvorfor administrationen indkalder til en ekstraordinær generalforsamling til endelig vedtagelse.

**Ændring af § 26.5:**

Efter enkelte bemærkninger blev forslaget sat til afstemning og blev vedtaget med overvældende kvalificeret majoritet, men idet quorum kravet (krav til antal repræsenterede) i henhold til foreningens vedtægter imidlertid ikke var opfyldt, kunne forslaget alene foreløbigt vedtages, hvorfor administrationen indkalder til en ekstraordinær generalforsamling til endelig vedtagelse.

**Ændring af § 30.1:**

Efter enkelte bemærkninger blev forslaget sat til afstemning og blev vedtaget med overvældende kvalificeret majoritet, men idet quorum kravet (krav til antal repræsenterede) i henhold til foreningens vedtægter imidlertid ikke var opfyldt, kunne forslaget alene foreløbigt vedtages, hvorfor administrationen indkalder til en ekstraordinær generalforsamling til endelig vedtagelse.

--oo00oo--

Det kan allerede nu oplyses, at den ekstraordinære generalforsamling vil blive afholdt den 4. februar 2016 kl. 07.30.

**Ad bilag 2 – Pil Kvorning Boysen stiller forslag om nye vinduer:**

Pil Kvorning Boysen begrundede sit forslag.

Flere andelshavere havde problemer med træk fra vinduerne. En andelshaver oplyste, at hun tidligere havde haft problemer med træk fra vinduerne, og at det havde hjulpet at justere ventilationskanalerne øverst på vinduet.

Flere andelshavere havde opsat forsatsvinduer, hvilket havde hjulpet betydeligt.

Det blev til orientering oplyst, at vinduerne var udskiftet i 1997/1998.

Det blev som alternativ besluttet, at bestyrelsen ville få en tømrer til at gennemgå nogle af de lejligheder, der har problemer med træk fra vinduerne, og "resultatet" vil blive medtaget i Nyhedsbrevet.

### **Ad bilag 3 – Jesper Høyer stiller forslag om nye støjdæmpende vinduer:**

Jesper Høyer begrundede sit forslag.

Flere andelshavere, der var generet af støj fra Jagtvej, oplyste, at de havde opsat forsatsvinduer, hvilket havde hjulpet betydeligt.

Det blev oplyst, at vinduerne mod Jagtvej, der var udskiftet i 1997/1998, allerede var støj-dæmpende vinduer.

Vedrørende Kiwi informerede formanden om, at man havde fået oplyst, at den opsatte ventilator skulle overholde gældende regler vedrørende støj. Såfremt man ville klage over støjen, kunne man eventuelt rette henvendelse til Marianne Jordt i andelsboligforeningen eller rette henvendelse direkte til Kommunen. Det er altid en god ide, at de personer, der føler sig generet, sender en samlet klage.

### **Ad bilag 1 – forslag om etablering af fælles internet:**

Formanden orienterede om, at forslaget om fælles internet som bekendt tidligere havde været forelagt på en generalforsamling, og i den forbindelse var det blevet vedtaget, at man ville gå videre hermed, når erhvervslejemålene var blevet udlejet, særligt når henses til udgiften til etableringsomkostninger.

Etableringsomkostningerne udgør ca. kr. 550.000, hvilket beløb bør afskrives over eventuelt 5-7 år.

På arbejdsgruppens vegne informerede Emilie Johansen og Esben Krauthammer om forslaget, og i den forbindelse blev det bl.a. oplyst, at der vil blive opsat nye kabel-bakker m.v., da de nuværende ejes af YouSee. Kablerne bliver trukket fra opgangen, og stik vil blive opsat indenfor døren.

En andelshaver spurgte, hvor lang responstiden var fra Parknets side, såfremt nettet "gik ned". Esben Krauthammer oplyste, at der ikke er garanti for en eksakt responstid.

På spørgsmål blev det oplyst, at såfremt man selv vil bestemme, hvor stikdåsen skal sidde, vil Parknet tage betaling herfor hos den enkelte andelshaver.

Det blev endvidere oplyst, at man ikke skal bruge modem, da internettet bliver et fælles netværk.

En andelshaver spurgte, hvor lang bindingsperioden var, hvilket arbejdsgruppen ikke var helt klar over, men ville undersøge nærmere. Normalt er en bindingsperiode ca. 3 måneder.

Det blev oplyst, at såfremt man ønskede yderligere tv-kanaler end hvad grundpakken indeholder, var det muligt at købe en tilvalgs pakke.

En andelshaver spurgte, om det eventuelt var muligt at forhandle en bedre pris på tv-pakken. Arbejdsgruppen vil undersøge nærmere.

På spørgsmål om YouSee kan køre "sideløbende" med Parknet, blev det oplyst, at det var man i arbejdsgruppen ikke klar over, men at man vil undersøge det nærmere.

En andelshaver spurgte, om man kan beholde sin nuværende mailadresse, såfremt man skifter til Parknet. Arbejdsgruppen vil undersøge nærmere.

Flere andelshavere roste arbejdsgruppen, for deres store arbejde.

Efter yderligere spørgsmål og svar blev bemyndigelse til bestyrelsen om at bruge ca. kr. 550.000 til etableringsomkostninger sat til afstemning og blev vedtaget med overvældende majoritet.

Herefter blev løsningsforslag A – internet og kollektiv TV-grundpakke – sat til afstemning. 27 stemte for, 8 stemte imod og 12 valgte ikke at stemme. Forslag A var herefter vedtaget, og på denne baggrund blev løsningsforslag B ikke sat til afstemning.

Bestyrelsen vil sammen med arbejdsgruppen arbejde videre med projektet.

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

Følgende bestyrelsesmedlemmer blev genvalgt:

Jens Nøhr, Marlene Kruse og Mette Bjeldbak-Olesen for en 2-årig periode.

Bestyrelsen indstillede nyvalg af Helle Lund Storm til at "overtage" den ledige bestyrelsespost efter Jakob Karsvang, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Helle Lund Storm var herefter valgt for en 1-årig periode.

Emilie Johansen blev genvalgt som suppleant.

Esben Krauthammer og Jesper Christensen blev ligeledes valgt som suppleanter.

Herefter har bestyrelsen følgende sammensætning:

Jens Nøhr  
jens.nohr@vip.cypercitey.dk

Stevnsgade 33, st. th. (På valg i 2017)  
telefon 22 75 19 43

Marlene Kruse  
marlene.kruses@gmail.com

Stevnsgade 37, st. tv. (På valg i 2017)

Mette Bjeldbak-Olesen  
mette.bjeldbakolesen@hotmail.com

Stevnsgade 45, st. tv (På valg i 2017)

Helle Lund Storm  
hellelundstorm@gmail.com

Jagtvej 76, 4. th. (På valg i 2016)  
mobil: 7240 7919





### **Affaldssortering:**

En andelshaver bemærkede, at pizzabakker ikke "hører hjemme" i papcontaineren. Bestyrelsen vil medtage et indslag i Nyhedsbrevet omkring affaldssortering.

### **Snerydning:**

En andelshaver spurgte, hvem der sørger for snedrydning i weekenden. Det blev oplyst, at man skal kontakte viceværten Vagn, da der er indgået en aftale med ham.

### **Trappeopgange:**

Det blev oplyst, at det **IKKE** er tilladt at opbevare effekter eller lignende på hverken køkken- eller hovedtrappe. Barnevogne og lignende må heller ikke placeres i opgangen.

### **Opvaskemaskine:**

En andelshaver havde opdaget problemer med rørene i hendes køkken i forbindelse med installering af opvaskemaskine. Vagn havde besigtiget problemet, men intet var sket. Det blev anbefalet at sende bestyrelsen en mail herom istedet.

### **Parkeringsautomat:**

På spørgsmål oplyste Jakob Karsvang, at parkeringsautomaten i Stevnsghede er blevet "sprængt i luften". Ny automat vil snarest blive opsat.

Da der herefter ikke forelå yderligere punkter til drøftelse, hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. 22.45 og takkede for god ro og orden.

København, den 2016

København, den 2016

Godkendt af bestyrelsen på mail den 22.1.2016

---

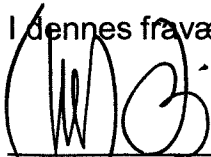
Jens Anker Hansen  
Dirigent

---

Bestyrelsen for A/B Postgården

København, den 25. januar 2016

I dennes fravær underskrevet af



---

Charlotte Lie, referent