

# A/B POSTGÅRDEN

## GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2015

År 2015, tirsdag d. 21. januar kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Postgården i lokalet Jagtvej 74, st. "den tidligere cykelhandel", 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, 7, 8, 10, 11, 13, 15, 22, 24, 29, 30, 34, 41, 42, 43, 48, 54, 55, 56, 57, 59, 61, 62, 64, 65, 67, 68, 70, 71, 73, 74, 76, 79, 80, 82, 83, 84, 86, 89, 90, 93, 95, 103, 104, 105 og 107.

I alt 48 var tilstede heraf 5 ved fuldmagt, hvorfor generalforsamlingen var umiddelbart beslutningsdygtig i relation den de rejste dagsordensforslag, BORTSET fra foreslåede vedtægtsændringer, da dette kræver, at mindst 2/3 af medlemmerne er tilstede, hvorfor forslagene alle med fornøden kvalificeret majoritet kunne vedtages foreløbig.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet i henhold til andelsboligforeningens vedtægter, og at generalforsamlingen var beslutningsdygtig for samtlige punkter på dagsordenen, bortset fra foreslåede vedtægtsændringer, jf. ovenfor.

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 foreslår ændring af vedtægternes § 14 og § 26, jf. vedlagte BILAG B

Susan Yvonne Achong Karker foreslår, at der i den ene vaskekælder kun må benyttes uparfumeret vaske- og skyllemiddel, jf. vedlagte BILAG C

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

4) Valg af formand, øvrige bestyrelse og suppleanter.

På valg er:

Bestyrelse:

Formand, Morten Jordt Duedahl	(valgt for 2 år i 2012)
Jakob Klint Karsvang	(valgt for 2 år i 2012)
Bengt Strunch	(valgt for 2 år i 2012)

Suppleanter:

Helle Lund Storm	(valgt for 1 år i 2013)
Emilie Johansen	(valgt for 1 år i 2013)

Herudover består bestyrelsen af:

Jens Nøhr	(valgt for 2 år i 2013)
Marlene Kruse	(valgt for 2 år i 2013)
Mette Bjeldbak-Olesen	(valgt for 2 år i 2013)

5) Eventuelt.

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

Forslag fra Jesper Høyer (BILAG D).

4 forslag fra Kirsten Berthelsen (BILAG E).

2 forslag fra Hans Jensen (BILAG F).

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

Formand Morten Jordt Duedahl fremlagde bestyrelsens beretning, jf. nedenstående.

### ***AB Postgaarden***

#### ***Bestyrelsens beretning 2013 - 2014***

*Den primære opgave i det forløbne år har været at få udlejet vores erhvervslejemål.*

*I begyndelsen af året havde vi Posthuset på genbesøg, men vi har siden måttet sige farvel til flere lejere og en enkelt er flyttet til et andet lokale. Komodo (JV76) var blevet træt af at have møbelbutik og stoppede.*

*"Rodebutikken" (JV72) holdt op med at betale sine regninger og blev sat ud. Siden er Bikeshop flyttet et par numre tættere på Runddelen (dette er dog først sket i det nye regnskabsår).*

*Vores fokus har været på at få lejet de store lejemål ud. I skrivende stund er det ikke faldet endeligt på plads med KU/vuggestuen, men vi har ansøgning inde hos kommunen og vi er enige om alle konditioner for dette 15-årige uopsigelige lejemål. Kommer dette på plads ser vores økonomi igen fortræffelig ud. Der er desuden et par relevante lejere som ser på Komodo og den lille butik.*

*Økonomien har i året været kørt yderst stramt. Bestyrelsen har fra årets start meldt ud fx i nyhedsbreve at kun det absolut væsentligste vil blive lavet og mere kosmetiske forbedringer (fx maling af opgange) har måttet vente. Det har betydet, at vi har kunne komme gennem året med et lille overskud. Dette skal dog sammenholdes med at vores budgetterede lejeindtægter for næste år igen bliver mindre, idet vi kun medtager indtægter vi har lejekontrakter på (så KU er ikke indregnet). Det største vedligeholdelsesopgave vi har valgt at gennemføre i år var sikring af diverse kælderrum i butikkerne efter et voldsomt skybrud i august.*

*Der er solgt en enkelt lejlighed i år (68 m<sup>2</sup> i Stevnsgade, solgt for 1,1 mio, med flere interesserede købere). Vi har nu 6 lejligheder tilbage. Vi får jævnligt henvendelser via hjemmesiden om køb af lejligheder.*

*Vi har igangsat istandsættelse af de 2 lejligheder som ligger i forbindelse med posthuset (JV74) og som ikke skal bruges af KU/vuggestuen. Skulle være klar til udlejning fra sensommeren.*

*Foreningen har fået ny formand: Morten indtrådte på det konstituerende møde i stedet for Jakob (som har en del rejseaktivitet).*

*Ny naboer: Kiwi er flyttet ind og vi får måske snart en tilbygning med boliger for enden af gården. Flere beboere har gjort indsigelser i forbindelse med høringen om dette byggeri.*

*I år har vi flere ting vi er rigtig stolte af:*

- *Vi holdt en fin eftermiddag med julehygge og gløgg – Mange tak til specielt Esben, som lagde hus til*
- *Vi har fået vores nyhedsbrev til at køre i en god rytme - det kommer som I ved, når der er noget spændende at fortælle!*
- *Vi har holdt styr på vores økonomi og kan fremvise et lille overskud*

*Et par alvorlige påmindelser:*

- *Trapper og opgange skal være ryddede*
- *Fællesrum må ikke aflåses*
- *DUER ER SKADEDYR!!! Og de må ikke fodres – ligesom vi heller ikke fordrer rotter!*

*På vegne af bestyrelsen*

*Morten Jordt Duedahl  
Formand*

Formanden oplyste endvidere, at yderligere 2 erhvervslejemål for nyligt er blevet genudlejet til henholdsvis et firma, der hedder Sol-Is-Salater ApS (rawfood) og Tosse Bagerivirksomhed ApS (bageri).

Flere havde spørgsmål vedrørende udlejningen til København Universitet, og det blev bl.a. oplyst, at aftale er indgået og foreløbigt underskrevet, idet man på nuværende tidspunkt alene afventer Kommunens bygningsmæssige tilladelse til etablering af en vuggestue.

På spørgsmål oplyste formanden, at vuggestuen kommer til at bruge et nærmere angivet område af gården.

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 2013 til 30. september 2014 og bemærkede i den forbindelse, at der igen i år var tale om et flot årsregnskab.

Årets resultat udgjorde kr. 662.185.

Indtægterne for året 2013/2014 var budgetteret med kr. 2.999.000, men havde reelt været i alt kr. 3.186.897.

Omkostningerne for året 2013/2014 var budgetteret med kr. 2.613.700, men havde reelt været kr. 2.260.652.

Foreningens egenkapital androg kr. 28.134.450.

--oo00oo--

Efter enkelte spørgsmål blev regnskabet 2013/2014 enstemmigt vedtaget.

**OBS!** Det skal bemærkes, at der efter generalforsamlingen er opdaget en tastefejl i den "den historiske andelskroneoversigt", side 11, nederst vedrørende "værdi pr. 30. september 2011" Her er anført et beløb på kr. 16.424 hvilket rettelig er kr. 18.000.

Revisor Marianne Faber gennemgik herefter andelskroneberegningen.

På spørgsmål oplyste revisoren, at markedet er stigende i øjeblikket.

Efter enkelte spørgsmål og uddybende svar blev bestyrelsens forslag til en andelskrone på kr. 17.200 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 oplyste, at Erhvervsministeriet havde vedtaget, at nøgletal fremover skulle fremgå af andelsboligforeningers årsregnskaber.

Revisor Marianne Faber gennemgik endvidere budget for 2014/2015 med uændret boligafgift.

Det blev særligt bemærket, at lejeindtægterne for Københavns Universitet samt Sol-Is-Salater ApS og Tosse Bagerivirksomhed ApS ikke var medtaget i budgettet, da lejekontrakterne for disse erhverv ikke var underskrevet pr. 30. september 2014.

Boligafgiften pr. år udgør pt. fortsat kr. 204,00 pr. m<sup>2</sup> hvilket bevirker, at boligafgiften i andelsboligforeningen er meget lav. For de resterende boliglejemaal er eksempelvis boliglejen kr. 460,00 pr. m<sup>2</sup>.

Efter få spørgsmål blev budget 2014/2015 enstemmigt vedtaget.

## **AD. 2 Forslag.**

### **Ad bilag B:**

Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægternes § 14 og § 26.

#### **Ændring af § 14:**

På vegne af bestyrelsen redegjorde Jens Anker Hansen for det fremsatte dagsordensforslag. Forslaget skal rettelig for så vidt angår § 14, stk. 2 indpasses i de nugældende vedtægter således, at det alene relaterer sig til fremgangsmåden i forbindelse med salg af hidtidige ledigblevne beboelseslejligheder, der ikke kan opnås salgspris indenfor den maksimale andelskrone.

I sådanne tilfælde vil bestyrelsen være bemyndiget til såfremt "særlige forhold måtte give anledning hertil, herunder eks. manglende mulighed for opnåelse af andelskronens maksimalpris m.v., at genudleje lejligheden principielt tidsbegrænset indenfor en nærmere fastsat periode"

"14.4 Konvertering af tidligere erhvervslejemål til boliglejemål er ikke omfattet af nærværende bestemmelse og kan genudlejes efter almindelig praksis vedrørende erhvervslejemål og lign."

Den samlede ordlyd af § 14 vedlægges som bilag 1.

#### **Ændring af § 26.1:**

Formanden begrundede bestyrelsens forslag og det blev bl.a. oplyst, at det er Qvortrup Administration, der vil administrere hvem der ønsker indkaldelser m.v. tilsendt elektronisk, og hvem der ønsker indkaldelser m.v. med almindelig post.

Herefter udspandt der sig en livlig debat.

#### **Ændring af § 26.5:**

Formanden begrundede bestyrelsens forslag og efter en livlig debat omkring forståelsen af ordlyden af § 26.5 trak bestyrelsen forslaget.

Herefter blev forslagene sat til afstemning og ændring af vedtægternes § 14.3 og § 14.4 samt § 26.1 blev vedtaget med overvejende majoritet.

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 af de nye vedtægter.

**Ad bilag C - Susan Yvonne Achong Karker foreslår, at der i den ene vaskekælder kun må benyttes uparfumeret vaske- og skyllemiddel:**

Susan Yvonne Achong Karker foreslår, at der i den ene vaskekælder kun må benyttes uparfumeret vaske- og skyllemiddel.

Forslagsstilleren var ikke tilstede på generalforsamlingen.

Formanden oplyste, at bestyrelsen gerne vil støtte op om forslaget, men at det er svært at håndhæve i praksis.

Man kunne informere herom i Nyhedsbrevet samt eventuelt sætte mærkat på 2 maskiner om, at disse kun måtte bruges til allergi-venlige produkter.

Herefter var der forskellige kommentarer fra forsamlingen, idet det samtidig blev oplyst, at det ikke var muligt at vedtage nærværende forslag men at dette blot kunne tages til efterretning.

**Ad bilag D - Forslag fra Jesper Høyer omkring fiber internet og evt. ny tv leverandør.**

Jesper Høyer begrundede sit forslag og henviste til de udsendte bilag.

Formanden informerede om, at beslutning om fibernet var taget for 2 år siden og i den forbindelse var det blevet vedtaget, at man ville gå videre hermed, når erhvervene var blevet udlejet særligt når henses til udgiften til etableringsomkostningerne.

På forespørgsel oplyste Jesper Høyer, at de nævnte etableringsomkostninger er for hele ejendommen, samt at der vil blive opsat nye kabel-bakker m.v., da de nuværende ejes af You See.

En andelshaver spurgte, hvorledes man havde forestillet sig, at etableringsomkostningen skulle finansieres og det blev af formanden oplyst, at denne udgift ville blive "taget" fra udgiftsposten "forbedringer". Etableringsomkostningen bliver en fælles udgift, uanset om man er "med eller ej".

På spørgsmål svarede formanden, at man naturligvis var interesseret i et kvalitetsprodukt til gavn for alle.

Pr. 1. januar 2015 betaler man kr. 135,00 til You See for grundpakken, hvilken udgift angiveligt forsvinder, såfremt man skifter selskab.

Jesper Høyer informerede om, at de oplyste priser var såfremt alle andelshavere tilmeldte sig, f.eks. koster Parknet kr. 50,00 pr. måned for internet, såfremt alle er tilmeldt. Ellers er prisen kr. 65,00 pr. måned.

En andelshaver påpegede, at det ville være et godt "aktiv" ved salg, såfremt der var indlagt fibernet i ejendommen.

Efter en livlig debat blev bestyrelsen med overvejende fjertal bemyndiget til at fremsætte beslutningsforslag, der senere vil komme i høring hos andelshaverne inden endelig beslutning træffes.

### **Ad bilag E - forslag fra Kirsten Berthelsen:**

#### **1) Nye låse på opgangsdørene:**

Kirsten Berthelsen begrundede sit forslag.

En andelshaver oplyste, at briklåse ikke er særlig sikre.

På spørgsmål blev det oplyst, at ejendommens forsikringspræmie angiveligt ikke vil blive nedsat, såfremt låsesystemer på opgangsdørene bliver udskiftet.

Formanden mente, at det var en god ide at udskifte låsesystemerne på opgangsdørene. Bestyrelsen vil arbejde videre med at undersøge priser m.v. og beslutning herom vil blive fremsat på en ekstraordinær generalforsamling, såfremt udgiften hertil overstiger hvad der ligger indenfor rimelighedens grænser for, hvad en bestyrelse alene kan vedtage. Det blev aftalt, at tidsfristen for bestyrelsens tilbagemelding omkring udskiftning af låsesystemer sættes til 3 måneder.

En andelshaver pointerede, at hoveddørene i det hele taget ikke er særlig solide. Jacob Karsvang oplyste, at vicevært Vagn Jensen vil opsætte mærkater på alle hoveddøre med teksten "overvågning".

Flere mente, at det var vigtigt, at man var mere "obs" på hinanden.

Forslaget blev ikke sat til afstemning, men som ovenfor nævnt arbejder bestyrelsens videre med at indhente tilbud på nye låsesystemer.

#### **2) Grill i gården:**

Kirsten Berthelsen begrundede sit forslag.

En andelshaver foreslog, at man kunne lave et rum i gården med udsugning over taget, hvor det var muligt at grille.

En anden beboer foreslog, at andelsboligforeningen eventuelt købte nogle gas-grill, som alle have mulighed for at benytte, dette ville mindske lugtgenerne.

Efter yderligere bemærkninger var der bred tilslutning til, at det var vigtigt at tage hensyn til hinanden.

#### **3) Rygning på altaner:**

Kirsten Berthelsen begrundede sit forslag.

Formanden bemærkede, at det ikke var muligt at sætte begrænsning for hvad andelshaverne gør i deres hjem og på deres altaner, men det var naturligvis vigtigt, at man tog hen-

syn til hinanden. Man kunne eventuelt i næste Nyhedsbrev lave en notits herom. Samtidig gjorde han opmærksom på, at cigaretskodder ikke hører til på græsplænen!!

Efter yderligere bemærkninger var der igen bred tilslutning til, at det var vigtigt at tage hensyn til hinanden.

#### **4) Katterummet:**

Kirsten Berthelsen begrundede sit forslag.

Flere spurgte hvad "katterummet", var og Kirsten oplyste, at det var et rum i kælderen, hvor katte tidligere fik lov at være, da det holdt mus og rotter væk fra ejendommen.

Formanden kunne ikke erindre, at der var taget beslutning om at rydde rummet for at lokalet kunne udlejes til lager.

Bengt Strunch informerede om, at rummet er tørt igen efter en vandskade og nu er sat i stand. Ingeniør Peter Jahn har besigtiget rummet og tilkendegivet, at rummet nu er i orden.

#### **Ad bilag F:**

##### **2) Udlejning.**

Hans Jensen begrundede sit forslag.

Det blev af både bestyrelsen og Jens Anker Hansen oplyst, at udlejning til vuggestuen ikke har noget med Københavns Kommune at gøre, da lejekontrakten er indgået med Københavns Universitet, og altså ikke Københavns Kommune. Anvisningsretten tilkommer også Københavns Universitet.

Efter en livlig debat blev forslaget om at ophæve den indgåede lejekontrakt med Københavns Universitet sat til afstemning.

1 andelshaver stemte for.

Et markant flertal af andelshaverne stemte imod forslaget.

Forslaget om at ophæve den indgåede lejekontrakt med Københavns Universitet var herefter forkastet.

##### **3) Skift af administrator.**

Inden Hans Jensen begrundede sit forslag, oplyste Jens Anker Hansen, at han ved nærværende forslag var inhabil og derfor overlod dirigent-posten til formanden.

Hans Jensen pointerede bl.a. at andelsboligforeningen skiftede revisor sidste år, hvorfor han mente, at det ligeledes var en god ide at skifte administrator, og at bestyrelsen burde indhente nogle tilbud, ligesom han i øvrigt henviste til begrundelsen i forslaget.



Formanden pointerede, at andelsboligforeningen ikke skiftede revisor sidste år, tværtimod har andelsboligforeningen haft samme revisor de sidste mange år.

Formanden refererede kort til den med Qvortrup Administration A/S indgåede administrati-  
onsaftale herunder bl.a. en gensidig opsigelsesvarsel på 1 måned.

Det blev af Hans Jensen foreslået, at man eventuelt kunne sætte et fast punkt på dagsor-  
denen på den ordinære generalforsamling om, at revisor og administrator hvert år skal  
vælges.

Formanden imødegik på det kraftigste de i forslaget angivne ukorrekte begrundede for-  
slag:

- den lange ekspeditionstid vedrørende kontrakt med Cykelhandleren bundede bl.a. i en  
langsom behandling af vilkårene i den indgåede lejekontrakt, hvilket ikke kan tilskrives  
administrator.
- Vedrørende oversvømmelserne havde bestyrelsen ordnet dette så hurtigt som muligt.
- For så vidt angik "slagting" af Vinhandlen oplyste formanden, at det havde været  
svært for Vinhandlen at få forretningen til at "løbe rundt", hvilket var årsagen til at den-  
ne opsagde sit lejemål.
- Formanden havde ikke kendskab til mangelfulde referater og ej godkendte regnskaber  
og bemærkede i den forbindelse, at både regnskaber og referater altid var godkendt af  
bestyrelsen inden fremsendelse til andelshaverne.

Jakob Karsvang oplyste, at bestyrelsen jævnligt modtog tilbud fra andre administrations-  
selskaber, men at bestyrelsen fortsat mener, at Qvortrup er et godt valg, og at man er til-  
freds med administrationen.

Herefter udspandt der sig en livlig debat inden forslaget blev sat til afstemning.

1 stemte for og et overvejende antal stemte imod.

Forslaget var herefter ikke vedtaget.

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

Følgende bestyrelsesmedlemmer blev genvalgt:

Morten Jordt Duedahl, Jakob Klint Karsvang og Bengt Strunch.

Helle Lund Storm og Emilie Johansen blev genvalgt som suppleanter.

Herefter har bestyrelsen følgende sammensætning:

Jens Nøhr jens.nohr@vip.cypercitey.dk	Stevnsgade 33, st. th. (På valg i 2015) telefon 22 75 19 43
--	--

Marlene Kruse marlene.kruses@gmail.com	Stevnsgade 37, st. tv. (På valg i 2015)
---	---

Mette Bjeldbak-Olesen mette.bjeldbakolesen@hotmail.com	Stevnsgade 45, st. tv (På valg i 2015)
---	--

Jakob Klint Karsvang jakob_karsvang@hotmail.com	Stevnsgade 41,2 tv. (På valg i 2016) telefon 22 12 28 19
--	---

Bengt Strunch strunch@youmail.dk	Jagtvej 68,3.tv. (På valg i 2016) telefon 22 11 21 22
-------------------------------------	--

Morten Jordt Duedahl morten.duedahl@gmail.com	Jagtvej 70, 2. th. (På valg i 2016)
--	-------------------------------------

#### **Suppleanter:**

Helle Lund Storm hellelundstorm@gmail.com	Jagtvej 76, 4. th. (På valg i 2015) mobil: 72 40 79 19
--	---

Emilie Johansen saraemiliejoh@gmail.com	Jagtvej 68, 2. tv. (På valg i 2015) mobil: 20 89 17 74
--	---

Det blev drøftet, om vedtægternes § 29, stk. 1, eventuelt skulle ændres, således at det var muligt at vælge flere suppleanter, hvilket forslag skulle forelægges og vedtages på en generalforsamling.

#### **AD. 5) Eventuelt.**

Følgende blev drøftet:

#### **Sommerfest:**

2 andelshavere vil tage initiativ til at der holdes en sommerfest i gården til sommer. Hvis nogen vil være med til planlægningen, vil det blive lagt ud på foreningens hjemmeside, hvem man skal henvende sig til.

Endvidere kan man i Nyhedsbrevet medtage, hvem festudvalget består af.

#### **Vasketider:**

Det blev bemærket, at vasketiderne ikke altid respekteres og der blev opfordret til, at man i Nyhedsbrevet medtog, at vasketider **SKAL** respekteres.

### KIWI – bebyggelsesprocent, udformning, højde m.v.:

Det blev af bestyrelsen oplyst, at denne sag nu er "lukket", og man ikke kan gøre mere. Kommunen har givet tilladelse til, at der etableres 2 etager mere på ejendommen beliggende Jagtvej 64.

### Gæsterum:

En andelshaver spurgte, om det var muligt at etablere et rum, som foreningen kunne leje ud, såfremt man havde brug for et sted, hvor ens gæster kunne sove. Bestyrelsen vil undersøge dette nærmere.

### "Tour de Postgården":

En andelshaver foreslog, at der blev afholdt en "Tour de Postgården" for at se de nye tiltag på ejendommen. Flere andelshavere bakkede op herom, og bestyrelsen vil på et senere tidspunkt indkalde til et arrangement.

En andelshaver bemærkede, at han synes det var "fedt" med det store fremmøde til denne ordinære generalforsamling.

Da der herefter ikke forelå yderligere punkter til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 21.45 og takkede for god ro og orden.

København, den 24/02 2015

  
\_\_\_\_\_  
Jens Anker Hansen  
Dirigent

København, den 2015

Godkendt af bestyrelsen på mail den 18.02.2015

\_\_\_\_\_  
Bestyrelsen for A/B Postgården