

## **A/B POSTGÅRDEN**

### **GENERALFORSAMLINGSREFERAT ÅRET 2013**

År 2014, tirsdag d. 18. februar kl. 19.30 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Postgården i lokalet Jagtvej 70, 1. sal, 2200 København N.

Indledningsvis bød bestyrelsesformand Jakob Klint Karsvang de tilstedeværende medlemmer velkommen og foreslog i forbindelse hermed at Morten Jordt Duedahl blev valgt til dirigent og som referent administrator Charlotte Lie 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, 11, 12, 15, 22, 24, 39, 42, 46, 48, 53, 58, 62, 68, 70, 71, 73, 74, 76, 80, 83, 84, 89, 90, 93, 95, 98, 103 og 104.

I alt 33 var tilstede, 6 ved fuldmagt

Dirigenten forklarede, at jf. andelsboligforeningens vedtægter skal ordinær generalforsamling afholdes senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb, dvs. senest med udgangen af januar måned, men af hensyn til afklaring omkring valuervurdering samt genudlejning af det tidligere posthus, havde man været nødsaget til at udskyde generalforsamlingen til februar måned, hvilket var meddelt andelshaverne ved opslag i opgangene.

Der var ingen af de tilstedeværende, der protesterede herimod.

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

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.

- 2) Forslag.
  - 2 a) Forslag fra Jesper Høyer
  - 2 b) Forslag fra Hans Jensen
  - 2 c) Forslag fra Gunver Ryberg
- 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	(valgt for 2 år i 2011)
Mariene Kruse	(valgt for 2 år i 2011)
Mette Bjeldbak-Olesen	(valgt for 2 år i 2011)

Herudover består bestyrelsen af:

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

- 5) Eventuelt.

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

Formand Jakob Karsvang fremlagde bestyrelsens beretning, jf. nedenstående.

#### **Bestyrelsens beretning 2012/2013**

Bestyrelsen har haft en del aktiviteter det seneste år, hvor lejlighedssalg samt udlejning af vores tomme lejemål har taget det meste af vore tid.

Inden jeg berører disse to emner, så har vi også skiftet formand. Martin Dombernowsky har solgt sin lejlighed, og jeg indtrådte derfor automatisk som formand. Vi mangler derfor også suppleanter til bestyrelsen og håber, at vi finder kandidater her i dag. Har man lyst til at stille op i bestyrelsen og lære om bestyrelsesarbejde samt AB Postgaarden, vil jeg gerne opfordre andelshavere til at henvende sig til os.

I 2013 havde vi 2 lejligheder til salg, som tidligere havde været leje-lejligheder. De blev sat til salg via Estate Mæglerne i foråret 2013, og efter kort tid blev de solgt. Det drejede sig om Stevnsgade 35, 1.tv & Jagtvej 68, 2.tv. Samlet fik AB Postgaarden 2.750.000 kr i alt.

Vi har også haft en del at se til med udlejning af vores lejemål "Jagtvej 68 stuen + Jagtvej 68-72 1. sal". Vi har fået en god lejekontrakt til Jagtvej 68, stuen, idet posthuset i Jagtvej

66 skulle laves om til Kiwi Supermarked. PostDanmark skulle derfor have et midlertidigt lejemål, og vi har derfor en lejekontrakt indtil 31. marts 2014. Herefter skal vi igen ud at finde en lejer.

Som de fleste af jer godt ved, så har vi prøvet at lave en kontrakt med en daginstitution. Efter lange forhandlinger er vi desværre ikke kommet frem til en løsning. Hovedårsagen er at vi i bestyrelsen ville have en garanti for byggeomkostningerne udover huslejen. Den potentielle lejer har meddelt mundtligt, at dette kunne lade sig gøre, men vi har ikke modtaget det skriftlige bevis, og vi har derfor meddelt daginstitutionen, at AB Postgaarden ikke længere kan deltage i forhandlingen, så længe at der ikke forelægger en garanti. Vi foretager os derfor ikke aktivt yderligere tid på denne sag.

Vi har bedt vores ejendomsmægler gå i gang med at finde nye potentielle lejere og også inkludere i opslaget, at vi kan ændre facaden i stuen, så det bliver flotte butiksvinduer – hvis dette ønskes af en lejer.

Derudover har vi opdateret vores vaskeregler i kælderens. Den største ændring er nu, at tørrerummet har fået sin egen kalender, så man kan booke den uden at rende frem og tilbage i de forskellige rum.

Som I kan se i vores regnskaber, har vi været påpasselige med vedligeholdelse. Det er bevist, og vi har derfor kun foretaget os de nødvendige vedligehold. Det har også betydet, at vi har måttet reparere altanerne i Stevnsgade, da der var fare for brøstensfald. Ellers har vi igen haft et flot regnskab, selv om vi har tomme erhvervslejemål.

Vi har også haft store gener med duer i Stevnsgade, og vi har skærpet fodringsforbuddet over for beboerne i de berørte opgange. Det må ikke ske, at vi fodrer duerne, da de er betegnet som skadedyr.

Det seneste der er sket er vores beboermøde om høringen af nye lejligheder over det gamle posthus (Jagtvej 66). Her har bestyrelsen sendt en klage ind til Københavns Kommune, men vi opfordrer alle andelshavere/lejere at indsende en klage selv, da det ikke giver den store effekt, hvis de kun får fra bestyrelsen. Husk at sende klagen inden d. 21. feb 2014. Vi har et par udskrifter af klagebrevene liggende heroppe, hvis nogen skulle være interesseret.

Da der ikke forelå 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 2012 til 30. september 2013 og bemærkede i den forbindelse, at det var et flot årsregnskab.

Regnskabet udviste et overskud på kr. 1.459.638,00,- før betalte prioritetsafdrag.

Indtægterne for året 2012/2013 var budgetteret med kr. 3.212.000,00, men havde reelt været i alt kr. 4.198.421,00.

Omkostningerne for året 2012/2013 var budgetteret med kr. 2.432.000,00, men havde reelt været kr. 2.126.326,00.

Revisor Marianne Faber gennemgik andelskroneberegningen.

Bestyrelsens forslag til en andelskrone på kr. 16.800 pr. m<sup>2</sup> blev enstemmigt vedtaget.

Efter en del spørgsmål blev regnskabet 2012/2013 herefter enstemmigt vedtaget.

Revisor Marianne Faber gennemgik budget for 2013/2014 med uændret boligafgift.

Boligafgiften pr. år udgør pt. kr. 200,00 pr m<sup>2</sup> hvilket fortsat bevirker, at boligafgiften i andelsboligforeningen er meget lav.

Efter få spørgsmål blev budget 2013/2014 enstemmigt vedtaget.

## **AD. 2 Forslag.**

### **Ad 2a:**

Jesper Høyers forslag:

"I forbindelse med vedtagelse af fiber internet installation, foreslås det at vi vælger Parknet som udbyder, da dette er en non-profit organisation som har væsentligt mere erfaring end andre."

Jesper Høyer begrundede sit forslag.

Herefter kunne forsamlingen stille spørgsmål, og det blev besluttet, at Jesper Høyer indhenter et tilbud fra Parknet med priser m.v.

### **Ad 2b:**

Gunver Rybergs forslag:

"Det skal være frit for beboerne i Postgården at vælge, om de vil være en del af TV grundpakken. Den koster kr. 126,00 om måneden uanset om man har fjernsyn eller ej. Dem, der stadig har et fjernsyn og har lyst til at beholde grundpakken fra TDC vil betale kr. 219,00 i stedet for at alle Postgårdens beboere betaler kr. 126,00."

Gunver Ryberg begrundede sit forslag.

Herefter kunne forsamlingen stille spørgsmål, og det blev besluttet, at bestyrelsen vil undersøge hos TDC, om man kan få en bedre pris end kr. 219,00 pr. måned, såfremt flertallet af andelshaverne fortsat ønsker at beholde TV grundpakken. Hvis dette ikke er muligt, vil nuværende aftale hos TDC blive fastholdt.

## Ad 2c:

Hans Jensen havde 6 forslag:

- 1) "Bestyrelsen skal droppe planerne om at omdanne erhvervslejemål til udlejningsbeboelse."

Hans Jensen begrundede sit forslag.

Formanden kommenterede forslaget på bestyrelsens vegne, og i den forbindelse blev det bl.a. oplyst, at bestyrelsen ønsker at holde "alle muligheder åbne", og at man naturligvis kun var interesseret i at udleje under de bedst mulige forhold.

Det var ligeledes vigtigt for bestyrelsen at have mest muligt "råderrum", således at der både er mulighed for at udleje til erhverv samt eventuelt at omdanne erhverv til 4 beboelseslejemål.

Herefter var der en livlig debat.

Forslaget kom ikke til afstemning, da Hans Jensen valgte at trække forslaget, da han mente, at bestyrelsens argumenter gav god mening.

- 2) "Bestyrelsen skal meddele kommunen/universitetet, at Postgården ikke kan udleje til daginstitutionen, fordi den vil blive for dominerende i Postgårdens miljø.

Hans Jensen begrundede sit forslag.

På nuværende tidspunkt foretager bestyrelsen sig ikke mere i henseende til at udleje til daginstitutionen, bl.a. på grund af manglende tilbagemelding fra daginstitutionen omkring garantistillelse mm. Bestyrelsen ønsker dog fortsat at have mulighed for at udleje til daginstitutionen, såfremt man på et tidspunkt får en positiv tilbagemelding.

Herefter var der spørgsmål og kommentarer fra forsamlingen, hvorefter forslaget blev sat til afstemning.

8 stemte for forslaget, 22 stemte imod forslaget og 3 valgte ikke at stemme.

Forslaget blev på denne baggrund ikke vedtaget.

- 3) "Bestyrelsen skal arbejde aktivt for at Postgården mere bliver kendt ved fx specialforretninger, og udleje til sådanne forretninger på rimelige vilkår."
- 4) "Bestyrelsen skal arbejde aktivt for at vores kontorlokaler udlejes til fortrinsvis mindre og innovative virksomheder. Evt. kan man undersøge muligheden for vi etablerer et kontorhotel."

Dirigenten pointerede, at forslag 3 og 4 ikke kunne betragtes som forslag men derimod som en henstilling til bestyrelsen, hvilket bestyrelsen tog til efterretning.

5) "Bestyrelsen skal sikre at der sneryddes i gården, og vedvarende have fokus på ejendommens renholdelse."

Dirigenten pointerede, at dette forslag ikke kunne betragtes som et forslag men derimod som en henstilling til bestyrelsen, hvilket bestyrelsen tog til efterretning.

6) "Bestyrelsen skal sørge for at foreningens hjemmeside løbende er opdateret, og virker relevant og indbydende for fremmede læsere. Jeg ser med glæde, at hjemmesiden har fået et tiltrængt brush-up."

Dirigenten pointerede, at dette forslag ikke kunne betragtes som et forslag men derimod som en henstilling til bestyrelsen.

Det blev oplyst, at hjemmesiden drives af "frivillige kræfter" og bestyrelsens indstilling er fortsat, at det ikke er en aktiv hjemmeside. Hvis nogen ønsker at hjælpe, er man meget velkommen.

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

Følgende bestyrelsesmedlemmer blev genvalgt:

Jens Nøhr, Marlene Kruse og Mette Bjeldbak-Olesen.

Helle Tolderlund Storm og Emilie Johansen modtog valg som suppleanter og blev enstemmigt valgt.

**Herefter har bestyrelsen følgende sammensætning:**

Jens Nøhr jens.nohr@vip.cypercity.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 2014) telefon 22 12 28 19
Bengt Strunch strunch@youmail.dk	Jagtvej 68,3.tv. (På valg i 2014) telefon 22 11 21 22
Morten Jordt Duedahl morten.duedahl@gmail.com	Jagtvej 70, 2. th. (På valg i 2014)

## **Suppleanter:**

Helle Tolderlund Storm  
[hellelundstorm@gmail.com](mailto:hellelundstorm@gmail.com)

Jagtvej 76, 4. th. (På valg i 2014)  
mobil: 72 40 79 19

Emilie Johansen  
[saraemiliejoh@gmail.com](mailto:saraemiliejoh@gmail.com)

Jagtvej 68, 2. tv. (På valg i 2014)  
mobil: 20 89 17 74

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

Følgende blev drøftet:

### **Vaskerum:**

En andelshaver spurgte om det var muligt at købe en tørretumbler til. Bestyrelsen vil indhente en pris og efterfølgende tage stilling hertil.

En andelshaver spurgte, hvornår der vil blive sat ny lås i døren til vaskerummet. Denne går i baglås, og det er umuligt at komme ud. Bestyrelsen opfordrede andelshaveren til at sende varmemesteren, Vagn en mail eller en sms herom.

### **Brandslukker:**

En andelshaver gjorde opmærksom på, at brandslukkeren i nr. 68 er væk. Der bliver naturligvis opsat en anden.

### **Trapper/nøddugange:**

Det blev pointeret, at trapper og nøddugange **ikke** må være spærret af hverken affald, barnevogne, cykler og lignende.

En andelshaver spurgte, hvad man gjorde, såfremt der gik ild i ejendommen og strømmen gik. Som følge heraf vil man ikke kunne komme ud af porten i gården og vil derfor være "lukket inde". Bestyrelsen vil undersøge, om der kan opsættes en nødåbning på porten.

### **Gadedøren Jagtvej 72:**

En andelshaver gjorde opmærksom på, at der havde været problemer med at lukke gadedøren. Varmemesteren, Vagn, var meddelt dette flere gange førend der var blevet taget hånd om problemet.

Bestyrelsen oplyste, at man var klar over, at det nogen gange kunne tage lidt tid, før arbejdet blev udført men pointerede, at det var vigtigt at bruge kontaktformularen på [www.abpostgaarden.dk](http://www.abpostgaarden.dk) eller sende besked via sms.

### Cykelkælder i Stevnsgade:

En andelshaver oplyste, at døren til cykelkælder i Stevnsgade ikke lukker ordentligt.

Det blev oplyst, at det er oliepumperne, der reagerer ved temperaturskift. Igen er det vigtigt at sende varmemesteren en mail eller en sms herom.

### Vedligeholdelse:

En andelshaver påpegede, at det måske ville være lettere at udleje erhvervslejemålene, såfremt ejendommen blev "forskønnet".

Bestyrelsen oplyste, at man har lavet en fremtidig vedligeholdelsesplan.

Bestyrelsen tog til efterretning, at flere andelshavere mener, at der skal foretages nogle forbedringsarbejder på ejendommen. Forslag fra andelshavere til forskønnelse af facaden imødeses.

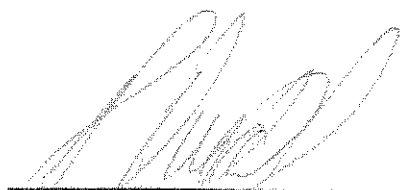
### Fodring af duer:

Det blev kraftigt pointeret af bestyrelsen, at fodring af duer under ingen omstændigheder må ske. Duer betragtes som skadedyr (kan sammenlignes med rotter), og det skal stoppes NU.

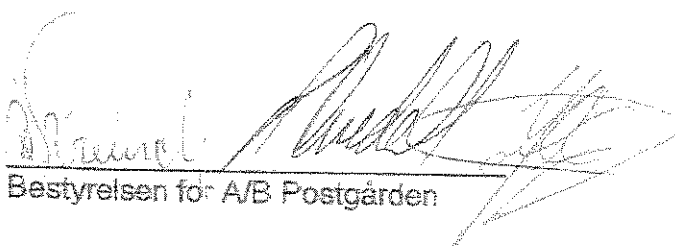
Da der herefter ikke forelå yderligere punkter til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 21.45 og takkede for god ro og orden.

København, den 27. 03 2014

København, den 01. 03 2014



Morten Jordt Duedahl  
Dirigent



Bestyrelsen for A/B Postgården