

A/B POSTGÅRDEN

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2008

År 2009, tirsdag d. 17. februar kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Postgården i Simeons Kirke Menighedssal, Sjællandsgade 12B, 2200 København N.

Indledningsvis bød bestyrelsesformand Martin Dombernowsky de tilstedeværende medlemmer velkommen og foreslog i forbindelse hermed administrator Lene Rødskov valgt til dirigent og administrator Majken Munck Jeppesen til referent, begge 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:

6, 8, 10, 12, 13, 22, 23^F, 41^F, 53, 57, 65, 67, 70, 71, 73, 74, 80^F, 90, 106, 108, 109 i alt 21 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 d. Forslag fra bestyrelsen
 - e. Forslag og diskussionspunkter fra andelshaver boende Stevnsgade 37, 2. tv.
 - f. Forslag fra andelshaver boende Stevnsgade 45.3. tv.
 - g. Forslag fra andelshaver boende Jagtvej 68, 4. tv.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og årsbudget.
- 4) Valg af formand, øvrige bestyrelse og suppleanter.

På valg er:

Bengt Strunch

Patrick Christensen

Brian Hestehave

Jakob Klint Karsvang (indtrådt i bestyrelsen)

5) Eventuelt.

AD. 1 Bestyrelsens beretning.

Formand Martin Dombernowsky fremlagde bestyrelsens beretning som følger:

Det sidste år har været præget af byggeprojekter. Først afslutningen af vores tagrenovering på Jagtvej, og siden hen renoveringen af drivhuset. Der har ikke været de store overraskelser og alt er gået efter bogen og bestyrelsen har i det hele taget været ganske tilfredse med Peter Jahns styring af projekterne.

Det næste byggeprojekt vi står overfor bliver renovering af gården. Dette er ikke til diskussion på dagens generalforsamling, men der bliver indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, når de sidste ting er på plads fra vores side.

I årets løb har vi også fået udskiftet vores dørtelefoner og låsecylinderen. Dette blev gjort for at komme en række af indbrud til livs, både i lejligheder samt i vaskeskælderen, og dels havde vi store udgifter til vedligehold af det aldrende dørtelefonsystem. Endelig er der sat elektroniske varmemålere op i alle lejligheder. Udgiften til disse kan finansieres lige over med besparelsen ved elektronisk aflæsning, og ordningen er mere praktisk for alle parter.

Så er det blevet solgt en række lejligheder, i årets løb vi havde 6 til salg, da vi mødtes sidste år, og de er nu alle solgt. Likviditeten fra disse er blevet brugt på taget og drivhuset og ovenstående arbejder, og foreningens økonomi ser således fortsat rigtig fornuftig ud.

I årets løb har vi også skrevet nogle nyhedsbreve som vi håber I har fundet informative. Desuden er vores hjemmeside endelig blevet oprettet og færdiggjort. Herinde vil i blandt andet kunne finde et login område hvor man kan hente generalforsamlings referaterne, husorden osv.

www.abpostgaarden.dk

Login: abpost

Kodeord: abpost2008

Så har foreningens energi- og varmemeforbrug været på bestyrelsens dagsorden gentagne gange i årets løb. Vi har kigget på hvordan vi kan forbedre dette hvilket har affødt dels de nye varmemålere og dels to af bestyrelsens forslag til i dag, nemlig udskiftningen af toiletter samt isoleringsarbejderne. Forbedring af foreningens økonomi iht. energi og vandforbrug vil være noget vi vil fokusere yderligere på i det kommende år for her er mange områder hvor der kan gøres betydelige forbedringer, og dermed også mange penge at spare for andelshaverne.

Der var flg. spørgsmål til bestyrelsens beretning.

Hvor meget har m²-prisen på de solgte lejelejligheder andraget med? – bestyrelsen oplyste, at de er solgt til mellem kr. 17.000-21.000 pr. m².

Utæthed omkring vinduerne på loftet. Bestyrelsen orienterede om, at foreningens rådgiver Peter Jahn var blevet kontaktet om dette, og han havde oplyst, at vinduerne var tæt, og lavet iht. gældende regler.

Er udskiftning af toilet en forbedring? Bestyrelsen bekræftede, at udskiftning af et toilet er en forbedring.

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

AD. 2 Forslag

Fra bestyrelsen:

a. Husorden.

Forslag om husorden revideret den 6.2.2009 blev uden bemærkninger enstemmigt vedtaget.

b. Vedtægtsændringer.

§ 12 Udlejning – tilføjes:

”Forældre-/børnekøb er tilladt. Andelen kan således uden tidsbegrænsning udlejes til børn/forældre. Lejer har ikke tilladelse til at videreudleje/fremleje andelen.

Når lejer fraflytter andelen, er andelshaver forpligtiget til, enten at flytte ind i andelen eller at sælge den.”

Bestyrelsen oplyste, at flere købere havde forespurgt om denne mulighed, og bestyrelsen havde med dette forslag et ønske om, at gøre det mere attraktivt at købe en lejlighed.

Efter få bemærkninger blev forslaget vedtaget med 20 stemmer for og 1 mod. Forslaget skal endeligt vedtages på førstkommende ekstraordinære generalforsamling.

§ 12 Udlejning – tilføjes:

Når en andelshaver sætter sin lejlighed til salg, kan andelen udlejes for en periode på maksimalt 3 måneder. Bestyrelsen kan i særlige tilfælde give tilladelse til at andelen kan udlejes op til 4 gange af 3 måneder, således at lejligheden i forbindelse med et salg maksimalt kan være udlejet i 1 år.

Der var et medlem som ønskede at perioden for udlejning skulle være 6 måneder. Dirigenten oplyste, at dette ville ikke være hensigtsmæssigt i forhold til et hurtigt salg.

Forslaget blev hermed bragt til afstemning, og blev vedtaget idet 20 stemte for og 1 mod. Forslaget skal endeligt vedtages på førstkommande ekstraordinære generalforsamling.

§ 14 Udlejede lejligheder – slettes afsnit 4, 5 og 6 og nyt afsnit 4 tilføjes:

Slettes:

Proceduren ender således med, at der bliver en lejlighed til disposition. Den råder bestyrelsen over som følger:

Hver andelshaver har ved foreningens overtagelse af ejendommen ret til at få en familie/person på venteliste. Er den pågældende et barn, kan barnet først få tildelt en lejlighed, når det er fyldt 18 år på tildelingstidspunktet.

Rækkefølgen bestemmes ved lodtrækning blandt de tilmeldte, der foretages 1 måned efter overtagelsen. Er ventelisten udtømt åbnes en ny venteliste efter samme princip.

Tilføjes:

Indstillingsretten vedrørende den således sidst ledigblevne lejlighed overlades til den fraflyttende andelshaver.

Bestyrelsen understregede, at den interne venteliste ville fortsætte mens den eksterne venteliste ville blive nedlagt. Et medlem foreslog, at den eksterne venteliste blev gemt, og den ville blive benyttet, hvis der igen skulle blive et behov for en sådan.

Med ændringsforslaget om at den eksterne venteliste, skulle benyttes, hvis der igen skulle være behov for én sådan, blev forslaget vedtaget med 15 stemmer for, 4 imod og 2 undlod at stemme.

c. Udskiftning af alle gamle toiletter til lavtskylstoiletter:

Bestyrelsen foreslår, at alle beboere, der ikke har lavtskylstoiletter, skal have udskiftet deres toiletter til nye lavtskylstoiletter.

Udgiften betales andelsboligforeningen, som derefter kan søge tilskud hos Dong. Der kan p.t. opnås et tilskud på ca. kr. 1.000 pr. toilet i tilskud, hvorfor udgiften til udskiftning af toiletterne vil blive minimal. Selve udgiften vil foreningen have tjent hjem i sparet vandudgifter efter ca. 1 år.

Bestyrelsen præciserede, at foreningen betalte udgiften til udskiftning af toiletter og foreningen dermed opnåede tilskud fra Dong.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget uden bemærkninger.

d. Bestyrelsen foreslår, at etageadskillelsen til kælderen isoleres i henhold til tilbud fra E.H. Isolering.

Bestyrelsen foreslår, at punkterne 1, 2 og 3 udføres, og at det samlede beløb kr. 300.000,00 finansieres af foreningens likvide beholdning.

Såfremt generalforsamlingen ikke ønsker alle 3 punkter udført, foreslår bestyrelsen alternativt, at punkterne 1 og 2 (kr. 155.000) udføres, og såfremt dette ikke godkendes, at punkt 1 (kr. 80.000) udføres.

Et medlem spurgte om kælderen under cykelhandleren ikke kunne blive en del af projektet, da den så forfærdelig ud. Bestyrelsen oplyste, at kælderen ville indgå i projektet om gårdrenovering.

Forslaget blev hermed enstemmigt vedtaget.

e. Forslag og diskussionspunkter fra andelshaver boende Stevnsgade 37, 2. tv.

1. Salg af andelslejligheder/lejere lejligheder – blev behandlet under beretning.
2. Nye medlemmer i gårdudvalget – bestyrelsen oplyste, at den fra 4 ud af 5 medlemmer af gårdudvalget havde fået oplyst, at udvalget var opløst. Evt. nedsættelse af et nyt gårdvalg, vil blive behandlet på en ekstraordinær generalforsamling om gårdrenovering.
3. Renoveringsplan af kloakker/kældre vil ligeledes blive behandlet på en fremtidig ekstraordinær generalforsamling.
4. Ventelisterne – er blevet behandlet.
5. Garagerne - vil blive behandlet under evt.
6. Vicevært – bestyrelsen oplyste, at den nuværende viceværtsfirma ordning koster 1/3-del mindre end ordningen, hvor foreningen havde ansat en vicevært. Hvis der er klager over viceværten, skal bestyrelsesmedlem Bengt Strunch have besked. Flere medlemmer udtrykte utilfredshed med viceværstens håndtering af beboerhenvendelser. Bestyrelsen oplyste, at den vil afholde et møde med viceværten om dette.

Forslagsstilleren ønskede forslaget om ansættelse af en vicevært sat til afstemning. Forslaget blev nedstemt, da 2 stemte for og 19 stemte imod.

f. Forslag fra andelshaver boende Stevnsgade 45.3. tv.

Ændringsforslag til husorden om tilladelse til at holde mindre hund og katte i foreningen dog under forudsætning af opnåelse af godkendelse fra foreningens bestyrelse.

Efter en kort debat blev forslaget nedstemt med overvældende flertal.

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

- 1. Underskrift af foreningens regnskab.** Der er et formkrav i foreningens vedtægter §§ 35 og 36, som angiver, at årsregnskabet inden udsendelse til andelshaverne, skal være underskrevet af henholdsvis bestyrelse og administrator. Hvis regnskabet udsendes uden underskrifter, betyder det ikke, at regnskabet ikke er gyldigt, da regnskabet er indstillet af såvel bestyrelse og administrator til generalforsamlingens godkendelse. Når regnskabet er godkendt af generalforsamlingen, bliver det på generalforsamlingen underskrevet af den tilstedeværende bestyrelse og administrator. Fremover vil det tilstræbes, hvis muligt, at regnskabet er underskrevet af administrator og bestyrelse inden udsendelse. Regnskabet vil i øvrigt blive lagt på foreningens hjemmeside.
- 2. Underskrift af foreningens referater.** Dirigenten oplyste, at proceduren "underskrift via e-mail" er gyldig. Forslaget blev nedstemt med overvældende flertal.
- 3. Foreningens økonomi.** Efter kort debat blev forslaget nedstemt.
- 4. Tyveri og graffiti.** Bestyrelsen tager kontakt til erhvervslejereren i Jagtvej 68 vedr. brug af dørtelefonen.
- 5. Gårdvalget.** Punktet bliver behandlet under regnskabet.

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

Bestyrelsesmedlem Jens Nøhr gennemgik det af andelsboligforeningens revisor udarbejdede årsregnskab.

Regnskabet udviste et overskud på kr. 312.131 før afdrag. Foreningens afdrag udgør kr. 609.230. Mægleromkostninger for salg af lejelejligheder udgør kr. 280.697 og er udgiftsført i driften. Foreningen har haft et tab på salg af en lejelejlighed på 790.500, idet andelshaveren købte en lejelejlighed i foreningen til samme andelskrone, som andelshaveren fik solgt sin andelslejlighed til. Andelshaveren har betalt boligafgift mv. samt mægleromkostninger ved salg for den solgte lejlighed.

Et medlem ønskede oplyst, hvorfor revisor ikke længere deltog i generalforsamlingen – bestyrelsen oplyste, at bestyrelsen, administrator og revisor altid afholder et regnskabsmøde forinden, hvor regnskab og budget bliver gennemgået. Hvis revisor skulle deltage i generalforsamlingen, ville det betyde en merudgift på minimum kr. 6000 i honorar.

Et medlem ønskede oplyst, hvad "sociale omkostninger" indeholdt. Det blev oplyst, at det var en udgift, som vedrørte den tidligere vicevært.

Jf. punkt 5 i forslag g: Gårdudvalget har haft udgifter for kr. 206.375 ud af de kr. 400.000, som udvalget havde bemyndigelse til at bruge.

Jens Nøhr gennemgik andelskroneberegningen.

Herefter blev årsregnskabet 2008/2009, 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 maksimal andelskrone, da markedet generelt var nedadgående.

Bestyrelsesmedlem Jens Nøhr gennemgik det af andelsboligforeningens revisor udarbejdede budget med uændret boligafgift.

Budget 2009/2010 blev enstemmigt vedtaget.

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

Flg. bestyrelsesmedlemmer modtog genvalg.

Bengt Strunch

Patrick Christensen

Jacob Klint Karsvang (indtrådt i bestyrelsen for Carsten Pedersen)

Bestyrelsen foreslog endvidere Kasper Hjorteberg til bestyrelsen.

Ovennævnte blev valgt til bestyrelsen.

Brian Hestehave modtog valg som suppleant og blev valgt.

Efter afholdelsen af generalforsamling har bestyrelsesmedlem Patrick Christensen fraflyttet foreningen, hvorfor suppleant Brian Hestehave overtager hans plads i bestyrelsen for 1 år.

Herefter har bestyrelsen følgende sammensætning:

Martin Dombernowsky (formand) martin@limetree.dk	Jagtvej 70,3.tv. telefon 25 28 86 52	(på valg 2008/2009)
Jens Nøhr jens.nohr@vip.cypercyy.dk	Stevnsgade 33, st. th. telefon 22 75 19 43	(på valg 2008/2009)
Jakob Klint Karsvang jakob_karsvang@hotmail.com	Stevnsgade 41,2 tv. telefon 22 12 28 19	(på valgt 2009/2010)
Bengt Strunch LB@strunch.dk	Jagtvej 68,3.tv. telefon 22 11 21 22	(på valgt 2009/2010)
Brian Hestehave brian@hestehave.dk	Jagtvej 72,3.th. telefon 23 33 88 47	(på valg 2008/2009)

Kasper Hjorteberg
khjorteberg@gmail.com

Stevnsgade 35, 3. th. (på valg 2008/2009)
telefon 29 16 38 36

Vicevært Vagn Jensen

telefon 40 45 66 17 (send evt. en sms)

AD. 5) Eventuelt.

Her blev drøftet:

- Peter Jahn vil komme med et overslag på "portdækket" i gården dvs. der kommer ikke flere garager i gården.
- Der er storskrald hver 3 mdr. efter "først til mølle princippet".
- Et medlem orienterede om, at der var aktiviteter på loftet i Stevnsgade 45 om natten. Bestyrelsen vil undersøge dette.

Da der herefter ikke forelå yderligere punkter til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 21.30 og takkede for god ro og orden.

København, den 2/4-2009



Lene Rødskov
Dirigent

Godkendt via mail 27.03.2009
Bestyrelsen for A/B Postgården