

8082
JAH/lb

A/B POSTGÅRDEN

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2019

År 2019, onsdag den 26. juni kl. 18.30 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Postgården i "Mokkariet" beliggende Jagtvej 74, st., med følgende

Dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Forslag

Punkt 1.

Vedtagelse af etablering af nye altaner til erstatning for de hidtidige

Punkt 2.

Under forudsætning af forslagens vedtagelse stiller bestyrelsen forslag om, at andelsboligforeningen optager et realkreditlån svarende til de samlede totaludgifter med et standardmæssigt fast afdrag over en 30 årlig periode.

Udgiften til etablering af altaner og den afledte boligafgiftsstigning fordeles forholdsmæssigt efter de fra altanleverandøren opgjorte faste priser, dog således at grundudgiften fordeles ligeligt blandt samtlige medlemmer, der opnår altan.

Der vil på generalforsamlingen blive orienteret nærmere om de faktiske udgifter beregnet pr. altan samt den hertil forventede afledte boligafgiftsstigning, når den nye altan kan ibrugtages.

Det er altanudvalgets og bestyrelsens vurdering, at boligafgiftsstigningen vil andrage ca. kr. 550,00 til kr. 750,00 pr. måned afhængig af størrelsen på altanen, beliggenhed m.v. Nedenfor ses altanleverandørens opgjorte pris ved de forskellige altaner:

Type	Stk	Pris pr. Styk incl. Moms (DKK)	Lokation	Størrelse
Type 1	3	55.000	Jagtvej 76,th	2500mm *1100mm
Type2	12	117.000	Jagtvej 68th/tv - 70th/tv	4500mm*1300mm
Type 3	23	65.000	Jagtvej 76 tv + 74th/tv + Jagtvej 72th/tv + Stevns- gade 45 th/tv	2500mm*1300mm
Type 4	1	45.000	Stevnsgade 43 4 mf	2500mm*900mm
Type 5	3	40.000	Stevnsgade 43 th skrå al- tan	2200mm*900mm
Type 6	3	62.000	Stevnsgade 43 tv	2800mm*1100mm
Type 7	3	45.000	Stevnsgade 41 tv	1720mm*1300mm
Type 8	33	61.000	Stevnsgade 31th/tv + 33th/tv + 35th/tv + 37 th/tv + 39 th/tv	2350mm*1300mm
Type 9 (fransk al- tan)		8.000		
Dør	1 fags	32.000		
Dør	2 fags	36.000		

Redegørelse.

Altanudvalget har som drøftet på tidligere generalforsamling arbejdet med en række respektive løsningsforslag med henblik på etablering af større og bedre altaner primært til gårdsiden.

Det er efter en samlet bedømmelse udvalgets og bestyrelsens vurdering, at det også af arkitektoniske hensyn er nødvendigt at nedrive samtlige gårdaltaner og foretage ny opsætning, når disse er nedrevet.

Det vil således ikke være mulighed for etablering af individuelle altaner, idet det overlades til en kollektiv beslutning.

Forslaget skal i henhold til foreningens vedtægter vedtages med kvalificeret majoritet, idet der er tale om en væsentlig forandring af fælles bygningsbestanddele.

Der henvises i øvrigt til foreningens vedtægtsbestemmelser herom.

Der er fra bestyrelsen og altanudvalget modtaget følgende oplysning om den forventede tidsplan:

- Udarbejdelse af projekt for hovedbyggetilladelse 2 uger.
- Myndighedsbehandling ca. 12 uger (afhængig af Københavns Kommune)
- Udarbejdelse af statisk projekt 5 uger.
- Myndighedsbehandling ca. 8 uger (afhænger af Københavns Kommune)
- Produktion af altaner og døre 10-14 uger
- Montagetid 3-5 dage pr. altan & dør

Der vil på generalforsamlingen blive redegjort nærmere for de andelskronemæssige konsekvenser ved etablering af ny altan, idet der afventes svar fra foreningens valuar herom.

Vedtægtsændring.

De enkelte medlemmer, der har fået opsat udvidet altan skal løbende sørge for vedligeholdelse af alt træværk på gelænder, herunder håndlister samt gulvbelægning med afslibning, oliering m.v.

I forbindelse med andelssalg sikres det, at disse vedligeholdelsesmæssige dele er intakte og forskriftsmæssig vedligeholdt af den pågældende andelshaver.

Alle øvrige dele vedrørende altanen vedligeholdes løbende af andelsboligforeningen.

All-risk forsikring.

Bestyrelsen påtænker at tegne en all-risk forsikring gennem Qvortrup A/S.

Ad 1 – Valg af dirigent og referent

På bestyrelsens vegne foreslog Morten Jordt Duedahl, at han virkede som ordstyrer på nærværende generalforsamling samt at advokat Jens Anker Hansen udfærdigede et beslutningsreferat.

Der kunne i den forbindelse konstateres, at følgende medlemmer enten personligt eller ved fuldmagt var repræsenteret på generalforsamlingen:

Lejlighed nr. 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 21, 22, 23, 24, 26, 29, 30, 31, 32, 34, 36, 39, 40, 42, 43, 48, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 61, 62, 64, 65, 66, 67, 68, 70, 71, 72, 73, 75, 76, 78, 79, 80, 82, 83, 84, 86, 87, 88, 89, 90, 92, 93, 94, 96, 98, 99, 100, 101, 103, 104, 105, 107, 108, 109.

Der var således repræsenteret 75 medlemmer af foreningens i alt 88 andelslejligheder.

Ad 2 – Forslag

Punkt 1 - Vedtagelse af etablering af nye altaner til erstatning for de hidtidige

Der blev fra bestyrelsens side redegjort for indholdet i det fremsatte forslag, herunder omfang og en teknisk beskrivelse af det foreliggende projekt.

Der blev fra enkelte medlemmers side påtalt, at man fandt oplysningsniveauet i relation til de enkelte lejligheder for værende utilstrækkeligt, herunder at dokumentationsmaterialet først var fremkommet på et meget sent tidspunkt umiddelbart før nærværende generalforsamling.

På forespørgsel bekræftede dirigenten og referenten, at man anså generalforsamlingen for værende lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter og beslutningsdygtig i relation til det rejste dagsorden forslag.

Der blev i forbindelse med en række forespørgsler oplyst følgende:

Gulvbelægning træ/rækværk:

Bestyrelsen oplyste, at alle medlemmer er velkomne til at fremkomme med deres bemærkninger til evt. gulvbelægning på altaner, samt alternativ til den foreslåede rækværkløsning.

Bestyrelsen og altanudvalget lægger vægt på, at man opnår et så ensartet facadeudtryk som muligt, samt at den endelig valgte løsning vil gælde for alle.

På baggrund af medlemmernes samlede tilkendegivelser vil bestyrelsen og altanudvalget træffe den endelige beslutning om udseendet samt meddele dette til beboerne.

Levetid:

Repræsentanten for Balco/Kontech oplyste, at den forventede levetid på nye altaner er minimum 50-60 år f.s.v. angår konstruktionsdele m.v. De nuværende små betonaltaner skal alternativt formentlig hovedrenoveres inden for en kortere tidshorisont.

Størrelse/udseende:

Det er bestyrelsens vurdering, at altanerne skal være af maksimal størrelse inden for den samme ranke.

Indbliksgener:

Evt. indbliksgener må ikke overskride almindelige naboretlige zonegrænser. Det kan evt. vurderes, hvorvidt der i særlige tilfælde kan opsættes en indbliksskærm, samt når særlige forhold og omstændigheder måtte kræve det.

Information:

På baggrund af de for en række medlemmers side meddelte tilkendegivelser vil bestyrelsen i større omfang løbende informere om den fortsatte proces på såvel facebook som på andre elektroniske medier/hjemmeside.

Altanudvalget og bestyrelsen ønsker så vidt muligt at inddrage beboeres ønsker, og derudover vil der naturligvis være en del arbejde i altanprojektet, hvorfor beboere der ønsker at deltage i det nye altanudvalg bedes skrive en mail til altan@abpostgaarden.dk med navn og adresse inden fredag d. 9. august 2019. Altanudvalget vil kort herefter indkalde de interesserede til et altanudvalgsmøde. Samtlige beboere vil kunne følge med i projektet på www.abpostgaarden.dk eller på andelsboligforeningens facebookgruppe.

Nedgang til gård, franske altaner m.v.:

Bestyrelsen oplyste, at man sideløbende med hovedprojektet vil tilbyde stuelejligheder etablering af franske altaner samt evt. en trappenedgang til gård.

Medlemmer, der måtte have særlig interesse herfor, bedes meddele dette til bestyrelsen, der vil lade det videregå til entreprenøren.

Lydforplantning gård:

Bestyrelsen oplyste, at en evt. fremtidig lydforplantning formentlig alene kan henføres til den pågældende personbenyttelse af altanerne, hvorfor medlemmerne i givet fald opfordres til at respektere naboer m.v., hvilket ligeledes vil blive inddraget i foreningens husorden, evt. via en særlig altanhusorden.

Entreprenørvalg:

Det var efter en samlet vurdering altanudvalgets og bestyrelsens ønske at gå videre med Entreprenørfirmaet Kontech, der nu er erstattet med hovedejeren Balco. Advokat Jens Anker Hansen anbefalede i den forbindelse ligeledes, at en evt. hovedentrepriseraftale indgås med kontraktparten Balco. Det var efter en samlet vurdering ikke bestyrelsens opfattelse, at andre altanentreprenører kunne fremkomme med et bedre tilbud end det modtagne.

Påvirkning af andelskrone:

Advokat Jens Anker Hansen oplyste, at han fra foreningens valuar d.d. havde modtaget oplysninger om, at der vil være en forventet tilvækst i vurdering af ejendommen svarende til de afholdte udgifter minus 15% som følge af nedtagning af eksisterende mindre altaner, hvorfor andelskronen vil blive påvirket marginalt nedadgående som følge af det optagne realkreditlån til finansiering af projektet.

Statik m.v.:

På forespørgsel fra et medlem oplyste bestyrelsen, at man i tilstrækkeligt omfang vil tilknytte ekstern supplerende teknisk bistand til sikring af, at bl.a. statik m.v. er korrekt udført, herunder at den certificerede statiker fra entreprenørens side har en fornøden forsikringsdækning, såfremt der på et senere tidspunkt måtte konstateres fejl i forhold til bæreevne, statik m.v.

Byggeplads:

Repræsentanten for Balco/Kontech oplyste, at man i videst muligt omfang vil indrette byggeplads efter foreningens ønske. Der vil ligeledes til projektet blive fremlagt reference vedrørende forventet udseende efter reparation af gulv samt lysningsoverflader m.v. Der skal indgås nærmere aftale med erhvervslejere, herunder børnehaven i relation til en hensigtsmæssig gennemførelse af projektet.

---o---

Der afholdes herefter en kortere 15 minutters walk-and-talk pause, hvor medlemmerne havde lejlighed til at stille spørgsmål til projektets udseende m.v. samt de afledte finansielle forhold.

Det var bestyrelsens forhåbning, at der som følge af den nuværende renteutvikling m.v. vil være mulighed for at reducere de budgetterede boligafgiftsstigninger på mellem 550-750 kr. til i stedet at andrage mellem 250-550 kr., afhængig af størrelse, placering m.v.

Efter genoptagelse af generalforsamlingen satte ordstyreren det fremsatte forslag 1) til afstemning, og det kunne i den forbindelse konstateres, at der af de i alt 75 registrerede medlemmer var 58, der stemte for forslaget, mens 14 stemte imod.

Det kunne ligeledes konstateres, at 3 medlemmer enten havde forladt generalforsamlingen, eller undlod at stemme, hvorfor disse stemmer, jfr. foreningens vedtægter, formelt tillægges nejstemmerne, således at disse i alt udgør 17.

Idet der således er mere end 2/3 af de repræsenterede stemmer, der stemte for forslaget, er dette endeligt vedtaget under forudsætning af opfyldelse af de tilsagn, der blev givet af bestyrelsen på generalforsamlingen vedrørende tilknytning af supplerende teknisk rådgivning til sikring af et korrekt udførelsesresultat m.v.

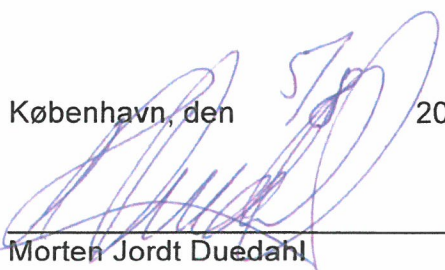
Punkt 2:

Ordstyreren satte herefter forslag 2 til afstemning og det kunne konstateres, at det var vedtaget med mindst samme kvalificerede majoritet som under forslag 1.

Idet der ikke forelå yderligere punkter til drøftelse, hævedes generalforsamlingen.

---oooOOOooo---

København, den 5.8.2019


Morten Jordt Duedahl
Dirigent

København, den 5.8.2019

Godkendt pr. mail den 5.8.2019

Bestyrelsen for A/B Postgården