

A/B POSTGÅRDEN

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2018

År 2018, tirsdag den 23. januar kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Postgården i "Mokkariet" Jagtvej 74, st., 2200 København N.

Indledningsvis bød bestyrelsesformand Morten Jordt Duedahl de tilstedeværende medlemmer velkommen.

Herefter foreslog formanden, at advokat Jens Anker Hansen blev valgt til dirigent og administrator Charlotte Lie Aagaard til referent, begge fra Qvortrup Administration A/S, hvilket de tilstedeværende enstemmigt tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet.

Følgende andelshavere var enten personligt eller ved fuldmagt repræsenteret:

Lejlighed nr. 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 21, 22, 24, 25, 26, 30, 31, 32, 34, 39, 40, 41, 43, 48, 50, 51, 53, 54, 55, 56, 58, 59, 60, 61, 65, 66, 67, 68, 71, 73, 74, 75, 77, 78, 80, 83, 84, 86, 87, 89, 90, 91, 93, 98, 99, 100, 101, 103, 104, 105, 107 og 108.

I alt 62 medlemmer var tilstede ud af andelsboligforeningens 88 medlemmer, hvorfor generalforsamlingen var umiddelbart beslutningsdygtig i relation til de rejste dagsordensforslag.

Endvidere deltog revisor Marianne Faber fra revisionsfirmaet Grant Thornton.

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.*
 - a)

Bestyrelsen stiller forslag om, at andelshaverne ikke skal betale boligafgift i juni måned 2018, men alene varme, tv, loftsrum m.v. Beløbet udgør ca. kr. 113.500, og er indarbejdet i budgettet for 2017/2018.

Baggrunden for bestyrelsens forslag er, at andelsboligforeningens økonomi er rigtig god, ikke mindst pga. gode faste erhvervslejere, hvorfor der er plads til at reducere den samlede ind-

tægt vedrørende boligafgift i regnskabsåret 2017/2018. **Det skal præciseres, at forslaget alene gælder for juni måned 2018.**

b)

Bestyrelsen bemyndiges til at beslutte, at der ikke skal betales boligafgift i december måned 2018, men alene varme, tv, loftsrum m.v., såfremt økonomien tillader det.

Baggrunden for bestyrelsens forslag er, at andelsboligforeningens økonomi er rigtig god, ikke mindst pga. gode faste erhvervslejere. Der er derfor antageligt plads til at reducere den samlede indtægt vedrørende boligafgift i regnskabsåret 2018/2019. **Det skal præciseres, at forslaget alene gælder for december måned 2018.** Beløbet udgør ca. kr. 113.500 og skal vedtages af bestyrelsen, når økonomien er kendt og tillader dette.

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

4) Valg af formand, øvrig bestyrelse og suppleanter.

På valg er:

Bestyrelse:

Jens Nøhr

Mette Bjeldbak-Olesen (modtager ikke genvalg)

Kersti Brosbøl Friis

Suppleanter:

Esben Krauthammer

Caroline Lykke Rasmussen (modtager ikke genvalg)

Herudover består bestyrelsen af:

Morten Jordt Duedahl

Bengt Strunch

Charlotte Olsen

5) Eventuelt.

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

1. Forslag fra Altanudvalget
2. Forslag fra Internetudvalget
3. Forslag fra Steffen Kjærulff vedrørende dørtelefonlæg
4. Forslag fra Morten Duedahl vedrørende opkrævning af udgift til internet

AD. 1 Bestyrelsens beretning.

Formanden gennemgik hovedpunkterne i den til medlemmerne som bilag A udsendte skriftlige beretning, jf. nedenstående.

Bestyrelsens Årsberetning 2016 - 17

Endnu et godt år er gået og der er sket mange ting i AB Postgaarden. Istandsættelser er videreført, samtlige lejemål er stadig udlejet med gode lejere, bestyrelsen har afholdt strategiworkshop og vi har fået et udkast til en vedligeholdelsesplan, så der er ikke meget at klage over ☺ Det er ikke en gentagelse fra sidste år, men det ser næsten sådan ud.

Vores nye vicevært er rigtig god. Det sker ting og sager og vi får hele tiden lavet forbedringer og ryddet op. Mange beboere har også bemærket det gode serviceniveau. Vi har sat flere opgange i stand med maling, nyt lys og andet godt. Viceværten er gået i gang med at rydde op i gangarealer og loftsrum – det er altid en god ide. Med oprydning skal man mest forstå at det vi møder bliver smidt ud!! Så skulle man være kommet til at stille oldemors chatol i et fællesareal ved et uheld, så er det nok en god ide at få det flyttet ind i sit loftsrum.

Sidste år havde vi ballade med byggeriet over Kiwi/Rema pga. støjgener fra blæseren. Nu er der så flyttet folk ind hvor en del ynder at holde nogle gode fester, som desværre rammer vores nattesøvn nu og da. Så igen har vi haft de store bogstaver fremme for at få vores naboer til at forstå, hvad ordentligt naboskab er.

Økonomien er også i år god. Vi har udlejet alt, der kan lejes! Lejligheden JV 74 blev færdig og er udlejet. Vi har gode indtægter fra børneinstitutionen og har samtidig brugt en del penge på istandsættelser – vi havde dog ikke tid til at få brugt hele budgettet. Vi prøver igen i næste regnskabsår
☺

Altanudvalget og internetudvalget har holdt dampen oppe og har forslag klar til generalforsamlingen – det er herligt. Facebooksiden bliver også brugt. Vi holdt en rigtig god sommerfest og selv om det reelt er i det nye "regnskabsår", så holdt vi også en lille gløgg og æbleskive-komsammen i december.

Vi har fået udarbejdet en vedligeholdelsesplan og en energirapport. Vedligeholdelsesplanen har vi netop modtaget som udkast og vi skal have den gennemarbejdet, så den både kan bruges til vores årlige arbejdsplan og som en reel plan for, hvad som skal vedligeholdes. Energirapporten indgår også i dette arbejde.

Et par ting har voldt lidt besvær i år. Vi vil gerne have lavet vores affaldssystem om, så det ser pænere ud og ikke roder så meget. Det er stadig en udfordring at få det på plads – og nu har vi endda fået flere spande at holde styr på. Så vi bliver nødt til at leve med rodet lidt endnu.

Så er årsberetningen også en lejlighed til at kommentere lidt på mere dagligdagsting. Nogen har fået for vane at stille storskrald i gården – komfurer, stort legetøj, skabe, reoler. Det er selvfølgelig ikke acceptabelt at bruge vores gård som ens egen private losseplads. Det roder, ser grimt ud og tager en del af vores fælles viceværts tid, som kunne have været brugt til vores fælles gavn. Vi har med jævne mellemrum containere og derudover har vi flere genbrugspladser i nærheden. Brug disse muligheder!

Så bestyrelsen mener, at det igen har været et godt år og ser frem et godt samarbejde fremad.

*De bedste hilsner
Bestyrelsen*

--oo00oo--

Formanden opfordrede til at give bestyrelsen input, såfremt man har en god ide omkring en affaldsløsning.

Et medlem orienterede om, at hun havde set en affaldsordning i Sjøllandsgade, der så "godt ud". Formanden bad om, at medlemmet tog nogle billeder og sendte dem til bestyrelsen.

Flere andelshavere påpegede udblæst sand i gården fra vuggestuens sandkasse. Det blev foreslået, at man eventuelt kunne anbefale vuggestuen at overdække sandkassen, når den ikke blev benyttet.

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 2016 til 30. september 2017.

Indtægterne for året 2016/2017 var budgetteret med kr. 3.997.924, men havde reelt været i alt kr. 4.000.501.

Omkostningerne for året 2016/2017 var budgetteret med kr. 3.090.000, men havde reelt været kr. 2.876.954.

Årets resultat udgjorde en saldo på kr. 778.515.

Foreningens egenkapital androg kr. 135.442.474.

I forbindelse med reserveret beløb kr. 5.000.000 til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen spurgte et medlem, om der var nogle planer på nuværende tidspunkt i relation til iværksættelse af større vedligeholdelsesarbejder på ejendommen.

Formanden informerede om, at der, som nævnt i bestyrelsens beretning, er udarbejdet et udkast til en vedligeholdelsesplan, som bestyrelsen skal have gennemarbejdet, inden denne kan bruges som et "arbejdsredskab" til fremtidige vedligeholdelsesarbejder. Når vedligeholdelsesplanen er endeligt på plads, vil denne blive lagt på andelsboligforeningens hjemmeside. Det blev samtidig pointeret, at det afsatte beløb kr. 5.000.000 ikke nødvendigvis vil blive brugt i indeværende regnskabsår, men at der er tale om en løbende "buffer".

Efter enkelte yderligere spørgsmål blev regnskabet 2016/2017 enstemmigt vedtaget.

--oo00oo--

Revisor Marianne Faber gennemgik herefter andelskroneberegningen.

Flere andelshavere stillede spørgsmål til hensættelsen til imødegåelse af eventuel værdiforringelse af ejendommen (note 20). Det blev oplyst, at denne hensættelse tillige var etableret for at bibeholde en stabil andelskrone. Princippet er tidligere blevet brugt i andelsboligforeningen, således at gennemførelse af større vedligeholdelsesarbejder i.h.t. vedligeholdelsesplanen ikke vil påvirke andelskronen.

På spørgsmål oplyste Marianne Faber, at andelskronen er steget på grund af den højere valuarvurdering.

Herefter blev andelskronen sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Bestyrelsens forslag til en andelskrone på kr. 19.444 var hermed vedtaget og gælder således som udgangspunkt fra nærværende generalforsamling og indtil kommende ordinære generalforsamling.

Revisor Marianne Faber bemærkede igen i år, at andelsboligforeningen er en yderst sund forening.

--oo00oo--

Herefter gennemgik revisor Marianne Faber budgettet for 2017/2018 med uændret boligafgift.

Boligafgiften pr. år udgør pt. fortsat kr. 204,00 pr. m².

Spørgsmål til boligafgiftsfritagelse i én måned i 2018 vil blive gennemgået under punktet forslag, hvorfor budgetudkastet for 2017/2018 alene kan vedtages foreløbigt.

Efter enkelte spørgsmål blev budgettet sat til afstemning og blev foreløbigt enstemmigt vedtaget.

Altanprojektet:

Andreas fra Altanudvalget informerede om projektet. Man havde valgt at arbejde videre med firmaet Altan.dk. En altan vil i gennemsnit ca. koste kr. 140.000.

Københavns Kommune skal naturligvis godkende projektet, forinden dette kan igangsættes. Der er bl.a. retningslinier for størrelse af altan m.v. Såfremt der er stemning for projektet, vil der snarest blive meddelt yderligere informationer herom og efterfølgende vil der blive afholdt en ekstraordinær generalforsamling.

På spørgsmål blev det oplyst, at det formentlig bliver andelsboligforeningen, der optager et 30 årigt lån, og det er naturligvis kun de andelshavere, der får en altan, som vil skulle betale til lånet, hvilket beløb vil blive opkrævet via opkrævning af boligafgift m.v.

Hvis "alt går vel" vurderer Altan.dk, at tidshorizonten er ca. 1 år, inden altanerne vil være opsat.

--oo00oo--

Herefter blev der holdt pause med kaffe og kage men inden da informerede formanden om, at en Freddy Christensen er i gang med at skrive lidt historie om den blomsterforretning, der engang lå hvor Møkkariet nu ligger. Han vil meget gerne have input, så hvis man er interesseret i at bidrage, kan man henvende sig til formanden, der kan videregive Freddy Christensens kontaktinformation.

--oo00oo—

AD. 2 Forslag.

Internetudvalget stiller forslag om nyt internet i foreningen.

Rasmus fra Internetudvalget fremlagde forslaget og informerede i den forbindelse om, at det vil koste ca. kr. 500.000 at få indlagt kabler i ejendommen. Hvis alle medlemmer tilmelder sig, vil det koste ca. kr. 50,00 pr. måned, og i modsat fald vil det koste ca. kr. 68,00 pr. måned.

På spørgsmål blev det oplyst, at såfremt forslaget bliver vedtaget på nærværende generalforsamling, er tidsplanen, at alle har internet inden sommer.

Det blev oplyst, at stikket vil blive installeret i lejligheden lige indenfor hoveddøren. Der vil blive runddelt et skema, og såfremt man ønsker en anden placering, vil man selv skulle bekoste dette.

Der vil blive indgået en serviceaftale med det pågældende firma, og jf. det fremsendte forslag, mener Internetudvalget, at Parknet vil være den bedste udbyder.

Udgiften til indlæggelse af kabler i ejendommen på kr. 500.000 vil blive finansieret af andelsboligforeningens henlæggelser/egenkapital.

Flere medlemmer roste udvalget for deres store indsats.

Efter flere spørgsmål og besvarelse heraf blev forslaget sat til afstemning og blev vedtaget med overvejende majoritet.

Bestyrelsen var herefter bemyndiget til sammen med Internetudvalget at gå videre med installationen af fibernet.

Morten Duedahl stiller forslag om, at den månedlige udgift til internet betales af andelsboligforeningens drift:

Morten begrundede sit forslag og pointerede, at det kun er andelshaverne, der vil blive fritaget for den månedlige udgift på ca. kr. 50,00 og altså ikke lejere og erhvervslejere.

Udgiften hertil vil således indgå i den almindelige drift af andelsboligforeningen.

Forslaget blev efter enkelte spørgsmål sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

A) Bestyrelsen stiller forslag om fritagelse af betaling af boligafgift i juni måned 2018

Formanden begrundede bestyrelsens forslag og oplyste bl.a. i den forbindelse, at andelsboligforeningens drift godt kan "tåle" at afholde denne udgift. Som nævnt i indkaldelsen er denne udgift allerede indarbejdet i det fremlagte budget for 2017/2018. Det blev samtidig pointeret, at dette som udgangspunkt er et engangsforslag.

Det vil senere blive oplyst, hvilken måned boligafgiftsfritagelsen vil finde sted.

Flere medlemmer gav udtryk for, at de ikke kunne se meningen med forslaget, eftersom man på nuværende tidspunkt vidste, der ville være fremtidige større vedligeholdelsesarbejder.

Der var herefter en livlig debat, og efter flere spørgsmål samt besvarelse heraf blev forslaget vedtaget med overvældende majoritet.

B) Bestyrelsen bemyndiges til at beslutte, at der ikke betales boligafgift i december måned 2018, såfremt økonomien tillader det.

Formanden begrundede bestyrelsens forslag og oplyste bl.a., at boligafgiftsfritagelsen naturligvis kun vil ske, såfremt det er økonomisk forsvarligt.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og blev vedtaget med overvejende majoritet.

Steffen Kjærulff stillede forslag vedrørende dørtelefonlæg.

Steffen fremlagde sit forslag, der indeholdt 4 forskellige "løsninger", som man eventuelt kunne gå videre med.

På spørgsmål informerede formanden om, at der sker løbende udskiftning af navneskilte. Han ville bede viceværten om at "tage en runde" og tjekke op herpå. Såfremt der skal nyt navn på dørskilt/navneskilt skal man henvende sig til viceværten. Information herom vil blive medtaget i næste Nyhedsbrev.

Formanden opfordrede til at nogle medlemmer meldte sig til et udvalg, som kan arbejde videre med "projektet" sammen med Steffen og bl.a. indhente priser m.v. og herefter fremlægge dette for bestyrelsen. Kontakt Steffen, Jagtvej 70, 4. tv., såfremt man vil være med i udvalget.

Generalforsamlingen tiltrådte den pågældende løsning.

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

Der skulle vælges 3 bestyrelsesmedlemmer. Både Jens Nøhr og Kersti Brosbøl Friis ønskede at genopstille.

Endvidere opstillede Esben Krauthammer, Søren Grønberg og Signe Fauerskou til bestyrelsen.

De enkelte "kandidater" præsenterede sig herefter for generalforsamlingen. Da der var 5 medlemmer, der opstillede til bestyrelsen, og der "kun" skulle vælges 3, udfyldte medlemmerne herefter stemmesedler og efter optælling fik følgende flest stemmer:

Kersti fik 42 stemmer, Jens fik 34 stemmer og Esben fik 24 stemmer og var derfor valgt som bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode.

Søren Grønberg, Signe Fauerskou og Andreas Mølgaard Laursen blev valgt som suppleanter for en 1-årig periode.

Mette Bjeldbak-Olesen fraflytter foreningen, og formanden takkede hende for et godt arbejde i bestyrelsen.

--oo00oo--

Herefter har bestyrelsen følgende sammensætning:

Formand	Morten Jordt Duedahl	Jagtvej 70, 2. th.	2200 Kbh. N.	På valg i 2019
BM	Charlotte Olsen	Stevnsgade 43, 3. tv.	2200 Kbh. N.	På valg i 2019
BM	Bengt Strunch	Jagtvej 68, 3. tv.	2200 Kbh. N.	På valg i 2019
BM	Jens Nøhr	Stevnsgade 33, st.th.	2200 Kbh. N.	På valg i 2020
BM	Kersti Brosbøl E. Friis	Stevnsgade 31, 3. th.	2200 Kbh. N.	På valg i 2020
BM	Esben Krauthammer	Stevnsgade 45, 2.tv.	2200 Kbh. N.	På valg i 2020

Suppleanter:

Supp.	Søren Grønberg	Stevnsgade 39, 3. th.	2200 Kbh. N.	På valg i 2019
Supp.	Signe Fauerskou	Stevnsgade 35, st.th.	2200 Kbh. N.	På valg i 2019
Supp.	Andreas M. Laursen	Stevnsgade 43, 3. th.	2200 Kbh. N.	På valg i 2019

AD. 5 Eventuelt.

Følgende blev drøftet:

Vedligeholdelsesplanen:

På spørgsmål om nye låsekasser på hoveddørene var en del af vedligeholdelsesplanen, oplyste formanden, at det vil bestyrelsen se nærmere på. Bengt Strunch bad medlemmerne om at oplyse ham, hvor låsekasserne er dårlige.

Flere tilkendegav, at dørene smækker meget. Det ville være rart, hvis det kunne medtages som en del af vedligeholdelsesplanen.

Vinduer:

Et medlem spurgte, om der var nyt i relation til de nærmere undersøgelser vedrørende træk ved vinduer. Det blev oplyst, at man stadig var i gang med undersøgelser, og at nogle lejligheder vil få foretaget infrarød belysning så man kan danne sig et overblik.

Loft, trappegange, kælderrum:

Det blev igen pointeret, at man ikke må opstille affald m.v. på loftet og i trappegangene.

Endvidere blev det oplyst, at såfremt man ønsker et ekstra kælderrum, er der en venteliste i foreningen. Man skal betale et månedligt gebyr for dette ekstra rum.

Facebookside:

Information om foreningens facebookside fremgår nederst i Nyhedsbrevet.

Lys ved skraldespande:

Bestyrelsen er i gang med at undersøge nærmere omkring lys ved skraldespandene.

Arbejdsdag:

Et medlem foreslog, at der blev afholdt en arbejds- og hyggedag, hvor forskellige emner omkring foreningen bl.a. kunne diskuteres.

Sikringsdøre:

Et medlem søgte information omkring sikringsdøre. Da et andet medlem havde information herom, vil dette blive medtaget i Nyhedsbrevet.

Miljøskraldespande:

Medlemmerne, der bor på Stevnsgade har modtaget miljøskraldespande men medlemmer, der bor på Jagtvej, har ikke modtaget miljøskraldespande. Kontakt Københavns Kommune, hvis man har spørgsmål til dette.

Port:

Flere medlemmer efterspurgte en ny port. Bestyrelsen vil se nærmere herpå.

Fælles "investeringer":


Et medlem foreslog, at man eventuelt kunne lave en fælles række investeringer i foreningen, f.eks. dele-biler, dele-cykler m.v.

Grill:

Der blev henstillet til, at man bruger gasgrill i stedet for at bruge kul, da nogle er generet af røgen.

Da der herefter ikke forelå yderligere punkter til drøftelse, hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. 21.50 og takkede for god ro og orden.

København, den 6/2 - 2018



Jens Anker Hansen
Dirigent

København, den 2018

Godkendt af bestyrelsen på mail den 01/02-2018

Bestyrelsen for A/B Postgården