



**REFERAT AF  
ORDINÆR GENERALFORSAMLING  
ONSDAG DEN 9. MAJ 2012**

**Repræsenterede på generalforsamlingen var**

3, st. tv.      3, st. th.      3, 1. th.      3, 2. th.  
3, 3. tv.      3, 3. th.      3, 5. tv.      3, 5. th.

**Valg af dirigent og referent**

Anja Szabo blev valgt som dirigent og Birgitte Rasmussen blev valgt som referent.

**Bestyrelsens beretning**

Rasmus Blinkenberg fremlagde bestyrelsens beretning og kom ind på følgende:

Arbejdet og forsikrings sagen efter sidste sommers skybrud er endnu ikke afsluttet.

Resultatet af at der har været brugt lidt penge på centralvarmeanlægget har givet bonus, idet den sidste årsafregning fra Københavns Energi har vist sig væsentlig lavere end sidst. Set op mod de a conto bidrag andelshaverne har indbetalt i forbrugsperioden, så betyder det, at foreningen netto skal tilbagebetale en 18.000 kr. til andelshaverne for forbrugsperioden 2011/2012.

Bestyrelsen har udskudt større arbejdsopgaver på ejendommen for at holde boligafgiften nede.

Der var stadig nogle udfordringer i at få Benny Kristensen til at flytte ud af ejendommen.

Og ja så oplyste Rasmus, at han ville trække sig som bestyrelsesformand.

Rasmus blev spurgt til lugtgener ved trappen og kunne oplyse, at lugtgenerne kommer fra fugten fra skybruddet.

Det er i øvrigt vigtigt, at der i kælderen ikke placeres ting direkte op ad vægge, idet væggene skal kunne ånde frit – modsat vil der gå svamp i vægge og ting.

Tommy oplyste, at hvis man ønskede at opstille sine ting i kælderen på mælkekasser, så kunne man frit tage af de mælkekasser der løbende ses hensat i gården.

Selvom der nu er kommet vandløse i kælderen, så er det ingen garanti for, at der ved endnu et skybrud, ikke kommer vand i kælderen igen.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

### **Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet**

Birgitte gennemgik årsrapporten herunder forklarede om renteswappens negative værdi.

Årsrapporten 2011 samt en andelskrone på 8,61 blev enstemmigt godkendt.

### **Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften**

Birgitte gennemgik budgettet der ikke indeholdt en stigning i boligafgiften.

Budgettet for 2012 blev enstemmigt godkendt.

### **Forslag**

Der var ikke indkommet forslag.

### **Valg**

Der skal vælges en ny bestyrelsesformand. Rasmus Blinkenberg genopstiller ikke.

Anders Kronenberg blev valgt ind i bestyrelsen for 2 år i 2011, hvorfor han ikke var på valg.

Anja Szabo blev valgt som bestyrelsesformand og Heidi Lykke Omel som bestyrelsesmedlem.

Aida Bugge, Rasmus Blinkenberg og Rune Robert Friis blev valgt som bestyrelsessuppleanter.

Bestyrelsen består herefter af:

Anja Szabo, bestyrelsesformand  
Heidi Lykke Omel, bestyrelsesmedlem  
Anders Kronenberg, bestyrelsesmedlem

**Eventuelt**

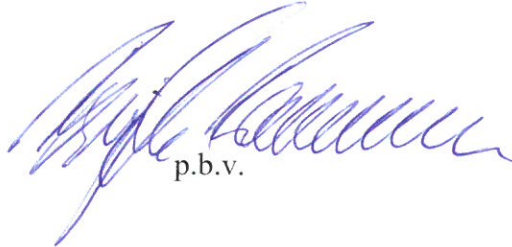
En andelshaver foreslog at der kunne hænges tøjsnore op i det sidste rum i kælderen for tørring af tøj.

En andelshaver oplyste om vigtigheden i at der ikke står ting oppe i loftsrummet idet isolering så ødelægges.

En andelshaver oplyste om problemer med at fordampningsmålerne blev påvirket af varme fra solen med større varmeregning til følge.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 20.40.

Herlev, den 10. august 2012



p.b.v.



Anja Szabo



Anders Kronenberg



Rune Robert Friis

# **A/B Gartnergade**

**Gartnergade 3**

**2200 Kbh N**

## **Referat af generalforsamling i A/B Gartnergade**

**Afholdt torsdag, d. 19. maj 2011**

### **Støberiet Blågårdsplads**

Med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag: Vedtægtsændring – Anlægslån - Ventelister
6. Valg  
Bestyrelsesmedlemmer  
På valg er:  

Bestyrelsesmedlem Anders Kronenberg
Bestyrelsesmedlem Tommy Ranvitz
1-2 bestyrelsessuppleanter
7. Eventuelt.

Bestyrelsesformand Rasmus Blinkenberg blev i 2010 valgt for 2 år.

6 andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen:  
Repræsenteret ved fremmøde: 2. th., 3. tv., 3. th., 5. tv.  
Repræsenteret ved fuldmagt: st. th og st. tv.

Desuden deltog revisor Flemming Petersen og administrator Birgitte Rasmussen.

A/B Gartnergade - Gartnergade@gmail.com

Vicevært  
Tommy Ranvitz  
28 59 39 31

Formand  
Rasmus Blinkenberg  
26 36 65 36

Kasser / Sekretær  
Anders Kronenberg  
50 74 57 10

1. Birgitte Rasmussen blev valgt som dirigent og Anja Szabo som referent.
2. Rasmus Blinkenberg fremlagde bestyrelsens beretning:

Et hårdt år, men bestyrelsen har arbejdet for at forbedre tingene i foreningen. Bl.a. har de oprettet en G-mail hvilket gør foreningen mere uafhængig af papirer og giver et bedre overblik...

Også med ekskluderingen har det været hårdt, men det blev besluttet enstemmigt på en ekstraordinær generalforsamling. Der kommer snart en foged på sagen...

Vores bank har været igennem et krak, hvilket har betydet at vi ikke har vist om vi var købt eller solgt. De andre banker som formanden har kontaktet, er ikke interesseret i at overtage foreningen, fordi vores økonomi er ret hårdt opspændt. Birgitte har snakket med Klaus Folmann fra Amagerbanken, og de har ordnet det på en måde, at vi nu har mulighed for at lave en lille forbedring på vores lån, som ville gøre, at vi som forening, kunne komme til at stå langt bedre i fremtiden. I dag har vi fået besked på, at vi som forening blevet overtaget af den færøske bank, som har overtaget Amagerbanken.

Det har været et rigtigt dårligt år for boligmarkedet! Vi er faldet i værdi med ca. 2 millioner i løbet af året... Vi kommer ud af året med et tab på 70-80% af vores andelskrone. Årsagen til den dårlige offentlige vurdering er, at der ikke er nok salg af boliger på boligmarkedet.

Formanden plæderer til sidst for at vi skal passe godt på vores forening, og gøre en indsats for at gøre det til en endnu bedre forening....

Bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt.

3. Årsregnskabet og en andelskrone på 7,74 blev gennemgået af Flemming Petersen og enstemmigt godkendt.
4. Birgitte Rasmussen fremlagde det nye budget som var blevet udsendt den 16. maj og som gav foreningen en bedre bundlinje stadig indeholdende en stigning i boligafgiften på 5. pct. Hvad de penge kan bruges til, vil blive fremlagt ved forslag under punkt 5. Afdraget på banklånet var i budgettet ændret fra kr. 78.000 til kr. 26.000, idet ydelsen på anlægslånet her fra år 2011 både består af renter og afdrag. Beløbet til vedligeholdelse var nedsat fra kr. 60.000 til kr. 55.000. Det budgetterede resultat efter afdrag blev herefter kr. 57.273.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

5. For gyldig vedtagelse af ændring i foreningens vedtægter kræves minimum at 2/3 af andelshaverne er repræsenteret på generalforsamlingen, under normale omstændigheder ville betyde at minimum 7 andelshavere. I det andelshaver i 4, tv. var blevet ekskluderet og andelen endnu ikke var blevet overdraget til en ny andelshaver, ansås det som tilstrækkeligt at 6 andelshavere var repræsenteret for gyldig vedtagelse af ændringer til vedtægterne.

**Forslag 1:** Ved enstemmighed blev det vedtaget at vedtægternes § 11 stk. 2 og 3 ændres til nedenstående:

(11.2) En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt 2 år. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

(11.3) En andelshaver er, uanset andelshavers begrundelse, berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse i op til 2 år, såfremt andelshaver forpligter sig til at deltage i foreningens to årlige fælles arbejdsdage. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet. Eventuel forlængelse af fremleje eller udlån skal forelægges bestyrelsen til fornyet godkendelse.

**Forslag 2:** Ved enstemmighed blev det vedtaget at ændre ydelsen på anlægslånet fra kr. 78.000 til kr. 144.000 årligt. Effekten på årets budget bliver at overskuddet ikke bliver godt kr. 57.000, men i stedet ca. kr. 18.500. Det skal oplyses, at efter generalforsamlingens afholdelse er Amagerbankens udlånsrente desværre steget med 0,25 procentpoint som følge af Nationalbankens stigning med samme procentpoint.

**Forslag 3:** Ingen andelshavere havde inden generalforsamlingen ytret ønske om fortsat at ville stå på den interne eller eksterne venteliste og ingen af de repræsenterede andelshavere på generalforsamlingen ønskede at bibeholde ventelisterne. Det blev ved enstemmighed vedtaget at afskaffe ventelisterne i foreningen.

6. Anders Kronenberg & Tommy Ranvitz var villige til genvalg og blev enstemmigt genvalgt til bestyrelsen.

Anja Szabo genopstillede som bestyrelsessuppleant og blev enstemmigt genvalgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Rasmus Blinkenberg, bestyrelsesformand
Anders Kronenberg, bestyrelsesmedlem
Tommy Ranvitz, bestyrelsesmedlem
Anja Szabo, bestyrelsessuppleant.

7. Eventuelt:

På foreningens G-mail, er foreningens plantegninger. De skal anvendes hvis man ønsker at gøre større ændringer i boligen. Husk at søge bestyrelsen, hvis man har planer om større ændringer. Bestyrelsen kan også rådgive i forhold til kommunikationen med Miljø og Teknik. Mailen er: gartnergade@gmail.com

Herlev den 16. juni 2011

  
Dirigant Birgitte Rasmussen

# Forslag til hurtigere afvikling af anlægslån:

## Forslag 2

Forslag til den ordinære generalforsamling den 19. maj 2011.

Rasmus Blinkenberg foreslår, at ydelsen på foreningens anlægslån opjusteres med 66.000 kr. årligt.

I dag har foreningen et anlægslån i Amagerbanken på 928.000 kr. hvor der betales en månedlig ydelse på 6.500 kr. eller 78.000 kr. pr. år. Lånet forrentes med 5,60 pct. og vil være indfriet om 20 år.

Såfremt foreningen i stedet betaler en månedlig ydelse på 12.000 kr. eller 144.000 kr. pr. år, så vil lånet allerede være betalt tilbage om 8 år.

Såfremt ydelsen sættes op med de 5.500 kr. til 12.000 kr. pr. måned, vil foreningen pt. spare renter på lånet med en 1.800 kr. årligt.

Foreningen betaler i dag en rente på 5,85 pct. for brugen af kassekrediten i Amagerbanken, såfremt foreningen opjusterer ydelsen på anlægslånet, så vil banken nedsætte renten til 5,60 pct., hvilket vil betyde en årlig rentebesparelse på en 2.500 kr.

Hvis foreningen skal betale mere i ydelse på lånet, vil det ikke betyde en ændring af boligafgiften udover de 5 pct. som er varslet i det udsendte budgetforslag for 2011. Men man kan sige at foreningen båndlægger nogle midler for nedbringelse af lån, i stedet for måske at bruge midlerne til løbende ekstra vedligeholdelse på ejendommen.

Som det ses af vedlagte nye udkast til budget for 2011, så afdrages anlægslånet i Amagerbanken ikke med rene 78.000 kr. årligt. I år 2011 er det alene 26.000 kr. af de 78.000 kr. der er afdrag, resten af ydelsen er tilskrevne renter på lånet, hvorfor årets budgetterede resultat efter afdrag giver godt 57.000 kr. på bundlinjen. Årsagen til at der vil være plads i budgettet til at afdrage med yderligere 66.000 kr. ligger i det forhold, at hvis stigningen i boligafgiften her pr. 1. juni 2011 allerede var blevet iværksat 1. januar 2011, så ville der være kommet en merindtægt til foreningen på 15.083 kr., og resultatet efter afdrag ville være blevet godt 72.000 kr.

# Opdatering/afvikling af intern og ekstern venteliste:

## Forslag 3

Forslag til den ordinære generalforsamling den 19. maj 2011.

Bestyrelsen foreslår, at den interne og eksterne venteliste til andelsboliger i foreningen bliver minimeret ved en opdatering eller afvikles med det samme.

Ønsker man fortsat, at stå på den interne eller eksterne venteliste, skal man senest på generalforsamlingen den 19. maj give udtryk for dette.

Såfremt man er forhindret i personligt fremmøde på generalforsamlingen og fremadrettet ønsker at stå på den interne eller eksterne venteliste, skal man give skriftlig meddelelse herom til bestyrelsen .

Er der ingen af andelshaverne der fortsat ønsker at stå på ventelisterne om aftenen den 19. maj, vil der ikke mere eksistere ventelister i foreningen.

## Begrundelse

Årsagen til at bestyrelsen ønsker en afvikling af ventelisterne er, at det giver en del administrative problemer, når en andelsbolig sættes til salg.

## Forslag til vedtægtsændring:

### Forslag 1

Til den ordinære generalforsamling 19. maj 2011 foreslår Rasmus Blinkenberg følgende ændringer til vedtægternes § 11:

#### Nuværende ordlyd i § 11 stk. 2:

(11.2) En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde så som svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

#### Ændres til:

(11.2) En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt 2 år. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

#### Nuværende ordlyd i § 11 stk. 3:

(11.3) En andelshaver er, uanset andelshavers begrundelse, berettiget til at fremleje eller udlåne sin bolig én gang i maksimalt 1 år inden for en ejerperiode på 3 år. Når et fremlejeforhold i henhold til denne bestemmelse er ophørt, skal der gå mindst to år før et nyt fremlejeforhold i henhold til denne bestemmelse må påbegynde. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

#### Ændres til:

(11.3) En andelshaver er, uanset andelshavers begrundelse, berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse i op til 2 år, såfremt andelshaver forpligter sig til at deltage i foreningens to årlige fælles arbejdsdage. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet. Eventuel forlængelse af fremleje eller udlån skal forelægges bestyrelsen til fornyet godkendelse.

#### Begrundelse:

Forslaget er ment som en hjælp til de andelshavere der ikke længere ønsker at bebo ejendommen, men som qua det nuværende ugunstige kapitalmarked, herunder den negative værdi af renteswappen, alene kan sælge deres andel til et væsentligt lavere værdi i forhold til tidligere år.

**Joan & Kim Thygesen**  
Gartnergade 3, 5. th.  
2200 København N.

**ADMINISTRATOR  
TEAMET**



Administrator Teamet  
Nørrelundvej 8B, 1. sal  
2730 Herlev

Helle Andreasen  
Administratørsekretær

Telefon, direkte 38 77 78 29  
Telefon, omstil. 70 23 34 30  
Telefax 70 22 01 39  
E-mail [ha@admteamet.dk](mailto:ha@admteamet.dk)

Herlev, den 13. maj 2011

**Vedr.: Ordinær generalforsamling i A/B Gartnergade 3 - Forslag**

Vedlagt fremsendes indkomne forslag (bilag 1-3) til den ordinære generalforsamling torsdag, den 19. maj 2011.

Med venlig hilsen



Helle Andreasen

# A/B Gartnergade

Gartnergade 3  
2200 Kbh N

24-08-2011

A/B Gartnergade  
Gartnergade 3  
2200 Kbh N

Varsling til Lejere og Andelshavere.

Vi skriver til jer angående den vandskade som vi fik d. 02.07.11. Vi har lige haft et møde med Alm. Brands Skadekonsulent omkring vandskaden. Vi får skiftet de tre døre i kælderen som har lidt skade. Vi får stillet affugtere op, så kælderen kan tørre helt op for derefter at blive rengjort. I den forbindelse bliver alle andelshavere og lejer nød til at flytte alle deres personlige ejendele, så vi kan få al fugt væk, og givet det hele en behandling mod skimmelsvamp m.m. Dette er et krav for forsikringen i forhold til forsikringsretten, og et krav fra bestyrelsen da vi har ansvaret for vores ejendoms ve og vel.

Forsikringen dækker i den forbindelse kun affugtningen/rengøring, og de skader som er sket ved selve ejendommen. De omkostninger andelshaver og lejer kommer til at have ved flytning og evt. opmagasinerung af personlige ejendele, skal andelshaver/lejer selv stå for. På vedlagt plantegning kan alle se, hvilket kælderrum som hver enkelt andelshaver og lejer har ansvaret for. Hvis man ikke ønsker kælderrummet kan man overgive rummet til andelsforeningen som derefter vil stå for oprydning og rengøring af rummet, for derefter at indrage kælderrummet til fællesareal. Dette skal ske skriftligt på vedlagt skrivelse som skal afleveres til Tommy senest søndag d.11.09.11.

Alle ting skal være flyttet inden søndag d.11.09.11 klokken 18. De ejendele som ikke er flyttet inden søndag d. 11.09.11 klokken 18, vil blive flyttet og opmagasineret på andelshaver og lejers regning. Hvis der er tale om affald vil dette blive bortskaffet på andelshaver eller lejers regning. Hvis der opstår problemer omkring flytning og opmagasinerung kontakt da venligst bestyrelsen hurtigst muligt.

Vi er ikke klar over hvor lang tid det vil tage. Bestyrelsen arbejder i den her forbindelse, på mulighederne i at renovere hele kælderen. Her vil der blandt andet blive udskiftet vandlåsene i afløbene så vi kan forhindre at der kommer oversvømmelse igen. Der vil derfor gå mindst 3 mdr inden kælderrummene kan tages i brug igen, og forhåbentlig i bedre stand end den nuværende. I vil få nærmere besked når vi ved noget mere omkring tidsplanen.

Med venlig hilsen  
Bestyrelsen

A/B Gartnergade - Gartnergade@gmail.com

Vicevært  
Tommy Ranvits  
28 59 39 31

Formand  
Rasmus Blinkenberg  
26 36 65 36

Kasser / Sekretær  
Anders Kronenberg  
50 74 57 10