

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING A/B GARTNERGADE 3

Mandag, den 31. maj 2010 kl. 18.00 afholdtes
andelsboligforeningens ordinære generalforsamling.
Generalforsamlingen blev afholdt i Støberiet, Blågård's Plads 3.

7 andelshavere var mødt op.

Formanden Anja Szabo bød de fremmødte medlemmer velkommen.

Første punkt på dagsordenen var valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog Anja Szabo som dirigent, der således blev valgt og konstaterede at generalforsamlingen indkaldt 10. maj 2010, og var beslutningsdygtig - dog ikke til vedtægtsændringer.

Endvidere deltog Revisor Flemming Petersen og Lene Gøde fra administrea aps.

Referent Lene Gøde.

Dagsordenen var som følger:

1. Valg af dirigent.
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
Forslag til ændringer i § 11.2 og ny § 12.3
Forslag til bestyrelsesarbejde
Skadedyrsbekæmpelse - klistermøl
6. Valg.
På valg:
Formand Anja Szabo
Bestyrelsesmedlem Anders Kronenberg
Bestyrelsesmedlem Heidi Omel
1-2 suppleanter
7. Eventuelt.

Ad. punkt 2 – Bestyrelsens beretning.

Formand Anja Szabo berettede om følgende emner:

Bestyrelsens arbejde

Nu har vi været andelsforening i snart 3 år, og vi begynder i bestyrelsen at samle erfaringer som gør os bedre til at håndtere de udfordringer vi kommer ud for.

Bl.a. arbejder vi på at blive bedre til at koordinere og organisere arbejdet i bestyrelsen, så byrden bliver fordelt ligeligt. Et andet mål er også at blive bedre til at imødekomme de faste årlige initiativer, som bl.a. de fælles arbejdsdage.

Dette år var vi lidt for sent ude med at indkalde til arbejdsdagen hvilket resulterede i et sørgeligt fremmøde. Selvom datoerne er fastsat på sidste generalforsamling, og alle har fået referater, så ved vi godt, at det ikke kan forventes at hvert enkelt lejemål selv holder øje med den slags. Derfor arbejder vi på at lave en fælles digital kalender for bestyrelsen, hvor alle den slags ting står permanent. På den måde vil vi være i stand til at advisere i bedre tid. Og på den måde vil der forhåbentligt være flere der dukker op til næste arbejdsdag i efteråret. Men som sagt, vi arbejder på at bliver bedre organiseret til fordel for alle.

Økonomi

2009-2010 har været et år præget af økonomiske bekymringer for vores forening. Bekymringerne har blandt andet kredset om den pro rate hæftelse vi har været nødt til at underskrive i banken, for at kunne forlænge vores lån. Det er selvfølgelig ikke det mest behagelige at have hængende over vores hoveder, men som vi skal høre om i dag, via vores meget dygtige revisor, så ser det hele ikke så slemt ud. Vi sidder nogen lunde stabilt i det, i alt fald sammenlignet med andre andelsforeninger. Vi kan jo alle mærke finanskrisen stramme greb. Det der skal til nu, for at vi skal kunne forbedre vores lån, er, at vi vedligeholder og optimere vores ejendom. Det kræver en fælles indsats, og det er jeg sikre på at alle er interesseret i og derfor vil deltage i på forskellig vis. Det kan både være at sikre at nr 3 er et rart og trygt sted at bo, såvel som at sørge for at rydde op efter sig selv, eller at deltage i arbejdsdage, bestyrelsesarbejde osv.

Dette er desværre også blevet det sidste år for samarbejdet med administrationsfirmaet Administrea. Vi har fået et billigere tilbud et hos en anden administrator, og har derfor valgt at rykke teltplokkerne op og gå videre. Men tak til Administrea og Lene Gøde for et fint samarbejde, og til revisor Flemming Petersen. Vi har oplevet begge parter som professionelle samarbejdspartnere og vi ønsker jer god vind fremover.

2010 - 2011

Næste år vil jeg indtage en forhåbentlig lidt mere moderat position i bestyrelsen, da jeg fra-træder som bestyrelsesformand. Jeg er sikker på at vi vil få valgt en dygtig og engageret ny formand. Ham eller hende, vil jeg ønske et godt år, og takke af for denne gang. Jeg ser frem til at se vores andelsforening blomstre, og selvom jeg ikke længere vil være formand, vil jeg selvfølgelig gerne deltage i bestyrelsens arbejde...

Der var ikke kommentarer til bestyrelsens beretning og denne blev vedtaget.

Ad punkt 3 - Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Revisor Flemming Petersen gennemgik årsrapporten og startede med at oplyse, at revisionen ikke gav anledning til forbehold.

Enkelte punkter blev fremhævet: Andre indtægter vedrører udgiftsført varmeregnskab fra sidste år. Renteindtægter er lavere på grund af lavere renteniveau. Vandudgiften er lavere på grund af tilbagebetaling fra forrige år og på vedligeholdelsen er brugt mere end budgetteret.

Årets resultat er således på kr. 12.537 og dermed tæt på det budgetterede.

Foreningens realkreditlån er afdragsfrit til 31/12 2016 og er kombineret med en renteswapaf-tale - derefter skal der afdrages eller lån skal omlægges.

Efterfølgende blev statusposterne og andelsværdi på kr. 24,31 gennemgået og de enkelte lej-ligheders andelsværdi er specificeret i note.

Der er benyttet valuarvurdering fra sidste år, idet valuar skriftligt har bekræftet at vurderingen stadig er på 13 mill. Valuarvurdering er således gældende indtil næste ordinære generalforsamling.

Foreningen er efter krav fra Amagerbanken begyndt at afdrage på banklån. Det skal samtidig oplyses, at andelshaverne hæfter pro rata for 2.5 mill.

Revisor Flemming Petersen gennemgik de 3 andelsværdiberegninger. Derefter blev årsrapport tillige med værdiansættelsen enstemmigt vedtaget.

Andelskronens værdi 24,31 vil således være gældende indtil næste ordinære generalforsamling.

Ad punkt 4 – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Flemming Petersen gennemgik budget for 2010 og påpegede at der er budgetteret med 3 % stigning i boligafgiften pr. 1/7 2010.

Der er bl.a. budgetteret med kr. 130.000 i renter til Amagerbanken + kr. 10.000 i afdrag, afsat kr. 70.000 til vedligeholdelse, udgifter til bestyrelsesudgifter udgør blandt andet kr. 1.200 til internet/telefon til et bestyrelsesmedlem og som tidligere kr. 2.000 til kontorhold til formanden.

Et fornuftigt budget med overskud på kr. 10.000, men uden de store udgifter til vedligeholdelse.

Budget 2010 blev herefter vedtaget med 5 stemmer for og 2 undlod at stemme.

Ad punkt 5 - Forslag

Tilføjelse i vedtægternes § 11.2

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

Andelshaver er pligtig til at deltage i foreningens fællesarbejde i.h.t. vedtægternes § 8.4

Bestyrelsen forslår tilføjelse på grund af svigtende salg og pro rata hæftelse.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget

Ny § 12.3

Afspilning af musik og lignende må kun finde sted, så det ikke er til gene for ejendommens øvrige beboere – og normalt ikke efter kl. 22.00 søndag til torsdag. Ved fester og lignende bør ejendommens øvrige beboere informeres på forhånd. Ved høj musik skal døre og vinduer holdes lukkede.

Der er ikke gener i ejendommen p.t., så forslaget er tænkt som information til nye andelshavere.

Der var opfordring til at tage hensyn til hinanden.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Bestyrelsesarbejde

Begrundelse for dette forslag var, at det er svært at finde fælles tidspunkter til møder. Mange små ting kan ordnes hurtigere og regninger kan godkendes via mail.

Efter en del debat og beslutning om afholdelse af bestyrelsesmøder blev overladt til den nye bestyrelse, blev der stemt om økonomien i forslaget.

Indkøb af printer blev enstemmigt vedtaget og kr. 1.200 til bestyrelsesmedlem vedrørende telefon/internetforbrug blev vedtaget med 5 stemmer for og 2 imod

Skadedyrbekæmpelse - klistermøl

Flere th. i foreningen har problemer med klistermøl. Problemet kan stamme fra ventilationskanal.

Der er indhentet tilbud på 2 x sprøjtning af lejligheder. Dette koster kr. 1.200 pr. lejlighed eller kr. 900 pr. lejlighed hvis alle lejligheder sprøjtes. Hertil kommer sprøjtning af ventilationskanal. Der er garanti hvis alle lejligheder behandles.

Behandlingen skader hverken mennesker eller dyr og lejligheden kan tages i brug igen efter et par timer.

Ved afstemning stemte 6 for behandling af hele ejendommen.

Ad punkt 9 – Valg til bestyrelsen.

Ved afstemning blev besluttet, at der ses bort fra vedtægterne krav om bestyrelsesmedlem skal bebo lejligheden.

Efter skriftlig afstemning består bestyrelsen af:

Formand Rasmus Blinkenberg	(på valg i 2012)
Bestyrelsesmedlem Anders Kronenberg	(på valg i 2011)
Bestyrelsesmedlem Tommy Ranvitz	(på valg i 2011)

Suppleanter: Anja Szabo

Ad punkt 10 – Eventuelt.

Under dette punkt foreslog Tommy Ranvitz, at male facade til 1. sal, såfremt foreningen indkøber maling. Dette blev positivt modtaget, dog skal bestyrelsen se på forsikringsforhold og evt. tegne arbejdsskadeforsikring.

Der skal også holdes møde vedrørende farvevalg.

Dagsordenens punkter var herefter behandlet og dirigenten afsluttede generalforsamlingen og takkede for en god generalforsamling og administrator for samarbejde i 2 år. Foreningen har valgt anden administration på grund af prisstigning.

København N, den

2010

Lene Gøde

Fra: Rasmus Blinkenberg [rasmusblinkenberg1@hotmail.com]
Sendt: 25. juni 2010 12:59
Til: Lene Gøde
Emne: RE: SV: Referat af GF

Hej Lene

Jeg har sendt det videre til de andre i bestyrelsen. Tommy kommer dog først hjem tirsdag d. 29.06 så du kan tidligst have det torsdag d 1.07. Skal vi ikke bare selv kopiere referatet og give det videre til de andre andelshavere?

Mvh Rasmus

From: lg@administrea.dk
To: rasmusblinkenberg1@hotmail.com
Date: Mon, 21 Jun 2010 09:25:01 +0200
Subject: SV: Referat af GF

Hej Rasmus

Jeg har fået formandens beretning fra Anja og indsat i referat.
Vil du udskrive og få bestyrelsens underskrift. (hvis I ikke har rettelser)
Hvis du indsender, kan jeg nå at få den udsendt inden vi slutter

Hilsen
Lene

Bemærk, at Administrea er flyttet til ny adresse.

Med venlig hilsen
administrea aps

Lene Gøde
Herlev Hovedgade 205
2730 Herlev

Tlf. nr. +45 4425 0015

Fra: Anja Szabo [mailto:fruszabo@gmail.com]
Sendt: 18. juni 2010 11:47
Til: Lene Gøde
Emne: Re: Referat af GF

Hej Lene

Jeg troede jeg havde sendt det. Beklager! Det kommer her. Har du egentligt fået Rasmus' mailadresse?! Vil du have den?!

Kh. Anja

Den 18. jun. 2010 11.13 skrev Lene Gøde <lg@administrea.dk>:



År 2010, den 31-05-2010 er truffet følgende beslutning i bestyrelsen for A/B Gartnergade 3

Som følge af manglende betaling trods påkrav af den 15. april 2010 og 5. maj 2010 er det besluttet i medfør af vedtægternes § 20, at ekskludere Benny H. Kristensen og ophæve dennes brugsret vedrørende lejligheden, Gartnergade 3, 4. tv., 2200 København N, andel nummer 1-111-9-2

Anders Kronenberg

Rasmus Blinkenberg

Tommy Ranvitz