

GENERALFORSAMLING A/B GARTNERGADE 3

MANDAG DEN 31. MAJ KL. 18 – STØBERIET, BLÅGÅRDS PLADS 3

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Fremlæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning, smat godkendelse af årsregnskabet
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
5. Skadedyrsbekæmpelse – klistermøl
6. Forslag
 - a. Forslag til ændringer i § 11.2 og ny § 12.3
 - b. Forslag til bestyrelsesarbejde.
7. Valg
 - a. På valg:
 - Formand Anja Szabó
 - Bestyrelsesmedlem Heidi Omel
 - Bestyrelsesmedlem Anders Kronenberg
 - 1-2 suppleanter
8. Eventuelt

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING A/B GARTNERGADE 3

Onsdag, den 13. maj 2009 kl. 18.00 afholdtes
andelsboligforeningens ordinære generalforsamling.
Generalforsamlingen blev afholdt i Støberiet, Blågårds Plads 3.

6 andelshavere var mødt op.

Formanden Anja Szabo bød de fremmødte medlemmer velkommen.

Første punkt på dagsordenen var valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog Rasmus Blinkenberg som dirigent, der således blev valgt og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt 28. april 2009, og var beslutningsdygtig - dog ikke til vedtægtsændringer.

Endvidere deltog Revisor Flemming Petersen og Lene Gøde fra administrera 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
6. Valg.
På valg:
Bestyrelsesmedlem Tommy Ranvitz
Bestyrelsesmedlem Rasmus Blinkenberg
1-2 suppleanter
7. Eventuelt.

Ad. punkt 2 – Bestyrelsens beretning.

Formand Anja Szabo berettede om følgende emner:

2008-09

Bestyrelsen

Det har været et ganske stille år, uden de store udslag, hvor vi har valgt ikke at gøre de store forandringer. Det har været et år, hvor bestyrelsen og formandskabet har forsøgt at finde fælles fodslag og en rytme i arbejdet, med det formål, at reducere arbejdsbyrden for det enkelte bestyrelses-medlem. Det første år som andelsforening, mødtes bestyrelsen jo mindst en gang om måneden. Det sidste år har vi reduceret det til 1 gang i kvartalet.

Færdige projekter

Selvom det har været et lidt ubemærket år, har bestyrelsen jo selvfølgelig lavet noget alligevel, som oftest med enten Rasmus eller Tommy som drivkræft. Bl.a. blev der opdaget et problem med taget på 5.tv. en skade som meget nemt kunne have kostet os en mindre formue, men som Rasmus heldigvis fik ordnet til meget favorabel pris. Der er blevet ordnet ødelagte vandvær i kælderen, sat nye dørtelefoner op, tjekket op på fyret, kopieret nøgler, kommunikeret med Gårdlauget, holdt møder med advokater og revisorer og administratorer osv. Og dertil har vi oven i købet fået en rigtig god viceværtsordning, som bestyrelsen er yderst tilfreds med. Tommy kaster med salt, ordner og maler opgangen, og påtager sig opgaver hos vores lejere, og så tager Winnie kærligt hånd om rengøringen af både fortrappe og bagtrappe. Det fungerer super-godt, tak for det...

2009-10

I det næste års tid er der nogle andre opgaver der skal løftes, og nogen af dem kræver vores alle sammens indsats og samarbejde. Om ikke særlig længe bliver der sat nogle postkasser op i opgangen, det er et lovkrav. Det løser sådan set sig selv, altså bortset fra at vi skal betale det, idet Tommy har en aftale i orden. På længere sigt, er der et forslag om at spare penge ved delvis at ordne facaden selv. Men det er ikke noget der skal gøre i år, men man kan jo overveje hvad ens position til forslaget er, og evt. gå i dialog med Rasmus og Tommy, som er forgangsmænd på projektet.

Opgangen og fællesskabet

Så er der opgangen, som Tommy har påbegyndt arbejdet på. Vi har i bestyrelsen besluttet at opgangen skal klares i fællesskab over to arbejdsdage (I får de nærmere detaljer senere i mødet). Og vi vil meget gerne opfordre alle beboere til at deltage, og give den gas, og gøre det med et smil. Det der er målet her, er jo en forbedring af vores fælles eje, vores ejendom. Det kommer alle til gode, ikke bare økonomisk, idet værdien stiger, men også på et kvalitetsmæssigt plan. For ikke nok med at vi på arbejdsdagene har rig mulighed for at komme lidt tættere på hinanden, lære hinanden at kende lidt bedre, vi får også et bedre bolig- og levemiljø. Så igen; kom glad, lad os gøre det til et fælles projekt at udvikle vores hus...

Endnu et år som formand

Jeg ser som formand frem til endnu et år med en god bestyrelse for andelsforeningen. Vi er godt på vej til at gøre A/B Gartnergade 3 smuk både uden på og inden i. Og jeg håber, at vi i år kan få gang i den Weber grill der er i gården, til lidt fællesspisning og hygge. For selvom vi jo er en gruppe mennesker der er meget forskellige, så har vi dog nogle ting til fælles: vi har valgt at bo på Nørrebro, vi er gået ind i, og er forpligtet på, et fællesskab ved at have investeret i Gartnergade 3 sammen.

Der var spørgsmål til installation af hpfi-relæ hos lejerne. Den ene lejlighed er i orden og der bliver opsat hpfi-relæ i nærmeste fremtid i den anden. Foreningen er pligtig til at opfylde lovkrav hos lejerne, mens andelshaverne selv skal sørge for lovliggørelse.

Der var ikke yderligere 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 hvor der er tilbagebetalt ejendomsskat for 2007 og godtgjort tinglysningsafgift. Varmeregnskabshonorar vedrører 2 år og renteudgifter har været noget højere end budgetteret.

Årets resultat er således et overskud kr. 37.342.

Foreningens realkreditlån er afdragsfrit til 2016 og er kombineret med en renteswapaftale - en billig låneform. Anlægslån i Amagerbanken skal omlægges pr. 1. maj 2010. Foreningen kan undersøge, om dette og kassekredit kan omlægges til realkreditlån.

Efterfølgende blev statusposterne og andelsværdi på kr. 14,21 gennemgået og de enkelte lejligheds andelsværdi er specificeret i note.

Flemming Petersen gennemgik 2 forskellige beregninger af andelsværdi, dels på grundlag af anskaffelsessum og dels den offentlige vurdering.

Andelsværdi er faldet på grund af fald i den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2008 fra 14.8 mill. til 11.5 mill. Foreningen kan overveje at få ejendommen vurderet af valuar.

Efter en del spørgsmål til andelsværdiberegningen, blev årsrapport tillige med værdiansættelsen vedtaget.

Andelskronens værdi 14,21 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 2009 og påpegede at der var budgetteret med stigning i boligafgiften på 5 % pr. 1. juli 2009.

Et fornuftigt budget, men uden de store udgifter til vedligeholdelse.

Budget 2009 blev herefter vedtaget enstemmigt.

Ad punkt 5 - Forslag

Ny § 8.4

Bestyrelsens forslag var begrundet i, at ikke alle deltager i de fælles arbejdsdag. Bestyrelsen ønskede, at kunne opkræve kr. 500,00 såfremt der ikke var deltagelse i nogen af de 2 indkaldte arbejdsdag.

Da der ikke var 2/3 af foreningens medlemmer tilstede, kunne forslaget ikke endeligt vedtages.

4 stemte for, 2 stemte imod. Da der således var 2/3 af de tilstedeværende der stemte for, kan forslaget vedtaget på en efterfølgende generalforsamling, såfremt 2/3 stemmer for forslaget.

Ny § 14.6

Bestyrelsen forslag var begrundet med, at lejligheder således, i forbindelse med salg, blev gennemgået af aut. el-installatør.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget og kan ligeledes vedtages på en efterfølgende generalforsamling, såfremt 2/3 stemmer for forslaget.

Intern venteliste

Der var forslag til yderligere lodtrækning til intern venteliste.

Anja Szabo blev påført listen, der således nu består af:

Rasmus Blinkenberg

Pia Stevens

Anja Szabo

Ad punkt 9 – Valg til bestyrelsen.

Efter valg består bestyrelsen af:

Formand Anja Szabo (på valg i 2010)
Bestyrelsesmedlem Anders Kronenberg (på valg i 2010)
Bestyrelsesmedlem Heidi Omel (på valg i 2010)
Bestyrelsesmedlem Tommy Ranvitz (på valg i 2011)
Bestyrelsesmedlem Rasmus Blinkenberg (på valg i 2011)

Suppleanter: Pia Stevens og Benny H. Kristensen

Ad punkt 10 – Eventuelt.

Under dette punkt blev oplyst, at der er planlagt 2 arbejdsdag - en i juni og en i august. Der vil blive indkaldt skriftligt.

Der skal rengøres bagtrappe, fællesarealer og arbejdes videre på fortrappen (her står Tommy for arbejdsopgaver).

Bestyrelsen håber på hyggeligt samvær og byder på mad og drikke.

Der skal foretages lovpligtig energimærkning af ejendommen. Bestyrelsen har modtaget tilbud på kr. 17.200 og hertil kan komme tillæg for bygningstegninger og andet. Beløbet er ikke medtaget i budgettet.

Bestyrelsen vil kontakte valuar og indhente tilbud. Prisen ligger nok på ca. kr. 10.000. Såfremt valuarvurdering er højere end den offentlige vurdering, kan andelsværdi hæves.


Der var spørgsmål til fælles internet i ejendommen. Anja kunne oplyse, at Københavns Kommune netop havde offentliggjort, at alle borgere skal have gratis adgang til internet. Forhåbentlig kommer dette indenfor en overskuelig fremtid.

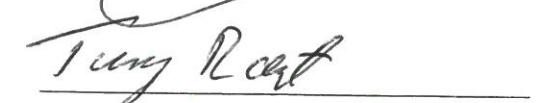
Der skal opsættes postkasser i opgangen inden 31. december 2009. Postkasser med ruko-lås vil blive opsat i nærmeste fremtid. Den enkelte kan så vælge, om de vil have omlagt lås, således at den passer til egen hoveddør.

Dagsordenens punkter var herefter behandlet og dirigenten afsluttede generalforsamlingen og takkede for en god generalforsamling.

København N, den

2009





Tommy Ranvitz

