

## **Referat – ordinær generalforsamling for A/B Garvergården.**

År 2010 onsdag den 16. juni kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling for A/B Garvergården i ejendommens gård.

Mødt var 20 andelshavere heraf 1 ved fuldmagt. Endvidere deltog administrationschef Lisbeth Bayer fra B&T Administration.

### **Ad dagsordenens pkt. 1 - valg af dirigent**

Formand Niels Peter Lorentsen bød velkommen til generalforsamlingen, og foreslog Lisbeth Bayer valgt som dirigent. Lisbeth Bayer blev valgt, og konstaterede, at indkaldelsen var sket i henhold til vedtægterne, og hun anså generalforsamlingen for lovlig og beslutningsdygtig.

### **Ad dagsordenens pkt. 2 - bestyrelsens beretning**

Niels Peter Lorentsen aflagde bestyrelsens beretning, der var som følger:

#### ”- Intern kommunikation

Lad mig starte med den interne kommunikation, som i hvert fald jeg betragter, som meget vigtig.

Vi har fået liv i foreningens hjemmeside, som havde ligget død i nogle år.

Bestyrelsen ønsker at benytte siden til at informere alle beboere om stort og småt vedrørende vores hus, og derfor er siden først og fremmest designet til at kunne det.

Ellers forsøger vi at informere gennem e-mails, faktisk er der nu kun to andelshavere, som jeg ikke har en mail-adresse på, og gennem beskeder på opslagstavlerne.

Foreningens hjemmeside indeholder også referater af bestyrelsesmøder og generalforsamlinger, ligesom man finder foreningens vedtægter og en hel del anden information på siden, bl.a. lidt om husets historie.

Vi har ikke målinger af hits på husets hjemmeside, så jeg ved ikke, hvor meget den bliver brugt. Men jeg vil da opfordre alle til jævnlige besøg og meget gerne henvende sig til mig, hvis man mener, at et eller andet bør kommunikeres ud på siden.

#### - Telefonliste og navne ved opgange

En del af god kommunikation er f.eks. at kunne komme i kontakt med hinanden. Derfor har vi oprettet en intern telefonliste, så husets beboere kan ringe til hinanden, hvis der opstår en akut situation. Lige nu har listen telefonnumre fra 18 ud af husets 25 lejligheder, så der er plads til flere!

Der er i øvrigt kommet forslag fra flere beboere om, at telefonlisten udvides med email-adresser.

Da jeg som nævnt har mail-adresser til 23 ud af 25 andelshavere, er det nemt nok at gøre. Men jeg kan selvfølgelig ikke sætte adresserne på uden at få lov. Så giv snarest besked, hvis I vil have en mail-adresse på listen.

Vi har også opdateret navneskiltene ved de tre hoveddøre. Kontakt mig endelig, hvis eller når der er ændringer til dem.

### - Arbejdsweekend

I oktober afholdt foreningen for første gang i flere år en arbejdsweekend, som rigtig mange ...nej, rigtig-rigtig mange... beboere deltog i.

Det var selvfølgelig positivt i sig selv, men det var endnu bedre, at vi fik lavet en masse ting, som trængte til at blive gjort. F.eks. blev lofterne tømt for løsgående ting og sager, det samme gjorde cykelkældereren, der blev sat lamper og brandalarmer op i opgangene, vasket døre og vinduer, gjort vinterklar i haven og en hel masse mere. Stor tak for opbakningen, som var helt fantastisk!

I forlængelse af arbejdsweekenden var der arrangeret afhentning af storskrald, og det blev der igen i april. Jeg vil gerne benytte lejligheden til især at takke Lars Larsen for hans store velvilje til at hjælpe foreningen med håndtering af alt det affald, som ikke er dækket af storskraldsordningen.

- 1000 tak for hjælpen. Jeg håber ikke, I sælger jeres trailer foreløbig!

### - Postkasser og opslagstavler

I løbet af arbejdsweekenden fik vi også opsat de første af Post Danmarks "tvangskasser" i vores opgange, og de sidste kom op i god tid før nytår. Samtidig fik vi også sat nye opslagstavler op i opgangene. Tak til Annette for opslagstavler og arbejdet med navne og numre på kasserne, og tak til Kristian for at skaffe os brevkasserne til en yderst fordelagtig pris - og for at omlægge låsecylindrene til de enkelte lejligheders nøgler.

### - Ny fordeling af kælder- og loftsrum

På sidste års generalforsamling kom et antal beboere med en opfordring til, at vi fik en mere ligelig fordeling af det begrænsede antal kælder- og loftsrum, som findes i vores ejendom.

Denne omfordeling er nu fuldført, så alle andele max. har rådighed over to rum - og mindst ét.

Projektet var lidt af et puslespil, og da der nu er totalt "udsolgt" af kælder- og loftsrum indenfor de nævnte regler, håber jeg meget, at den nye fordeling holder.

### - Vandskader

Vi har haft tre vandskader i løbet af året. En større og to mindre. Desuden blev der fundet en gammel vandskade, som dog heldigvis ikke havde skadet foreningens hus.

Jeg kan ikke opfordre nok til, at alle er meget, meget opmærksomme på udsivende eller indtrængende vand. Det er rent gift for vores hus - folk der har boet her i længere tid husker sikkert tydeligt den store svampeskade i nr. 7 - og bestyrelsen forsøger da også at forebygge vandskader på husets fællesområder. Mere om det senere.

### - Snerydning

Bestyrelsen indførte som forsøg en ordning med et fast snerydnings-skema for vinteren 2009-2010.

Trods forskellige kiks og undladelsessynder er det vores indtryk, at denne ordning har fungeret bedre end den tidligere, mere løse. Vi agter derfor at fortsætte med det faste snerydnings-skema i den kommende vinter og gør opmærksom på, at bytning af datoer selvfølgelig er helt OK.

### - Mindre forbrug af varme og vand

Nu vi er ved vinteren, vil jeg også lige nævne, at husets samlede varmeforbrug faldt med 9 % i 2009 i forhold til året før. Når man tænker på, at netop 2009 var COP 15 klima-år, synes jeg, at det var ret godt gået! Vi skal dog nok ikke regne med et så lavt forbrug i år, for årets første par måneder var jo meget kolde.

Vores forbrug af vand faldt også markant, næsten med 12 %, men vi havde også haft et par mere eller mindre tomme lejlighed i en del måneder. Alligevel var det et flot resultat, som også pyntede på husets økonomi.

I den forbindelse kan jeg fortælle, at bestyrelsen har drøftet en idé om, at alle lejligheder burde have målere til det kolde vand. Alle undersøgelser - også i andelsforeninger - viser nemlig, at det medfører væsentligt mindre forbrug og dermed lavere udgifter til vand og vandafledning. Faldet ligger normalt på 20 - 40 %.

Vi har hentet priser ind på vandmålere - de ligger på 932 kr. pr. monteret måler, og hver lejlighed skal formentlig have 2 eller 3, så for hele huset ender vi i nærheden af 70.000 kr.

Sidste år betalte vi lidt over kr. 81.000 for vand og vandafledning, så ved et nedsat forbrug på f.eks. 20 % vil vandmålerne være tjent hjem på 4 - 5 år. Men da afgifterne hele tiden peger opad, vil det formentlig gå endnu hurtigere, så det er ret sandsynligt, at forslaget på et tidspunkt kommer op igen.

#### - Tilknnytning af faste håndværkere på kritiske områder

Vi har valgt at tilknytte to håndværksfirmaer til vores forening. Det drejer sig om et VVS- og et elektriker-firma, fordi der præcis på de områder kan være behov for at få hurtig assistance af folk, som kender vores hus. Og det har vi da også oplevet at få et par gange.

Foreningen har ikke indgået nogen formel aftale med firmaerne, bare sagt, at de kan regne med os som kunde, så længe servicen og priserne er i orden. Og så længe den er det, vil jeg også opfordre andelshaverne til lige at tjekke priser hos de pågældende firmaer, hvis man skal have udført el- eller VVS-arbejde.

Man kan se de to firmaers navne og telefonnumre på vores hjemmeside under Links.

#### - Vedligeholdelsesarbejder og reparationer

Der har været gennemført forholdsvis få vedligeholdelses- og reparationsarbejder gennem året, hvilket også kan ses på årets regnskab. Lad mig nævne de vigtigste:

- Gennemgang af varmeanlæg af Frederiksberg Forsyning, forbedringer udført i henhold til deres rapport.
- Gennemgang af lyskontakter på loftet.
- Tjek af antenneanlæg i forbindelse med indførelse af digitale TV-signaler. (Her kan jeg for resten nævne, at vi fik vores afgift til CopyDan sat ned bare ved at ringe og fortælle, at der kun er to lejligheder på fællesantennen.)
- Eftersyn af tag i efteråret (gentages hen over sommeren)
- Udskiftning af koldtvandsventiler i kældrene for at forebygge vandskader.

To aktuelle problemer skal snarest løses:

Trappelys ASA 9 og temperaturen på brugsvandet i ASA 7, på den side af opgangen, som vender ind mod nr. 5.

Desuden er der bestilt en ny port til gården, ligesom bestyrelsen - med Mogens som ankermand - har fod på maling af hegnet omkring husets forhav. Træet skal bare være tørt nok, før vi maler.

#### - Vedligeholdelsesplaner

De ret beskedne omkostninger til vedligehold og reparationer skyldes først og fremmest, at bestyrelsen har brugt tid på at få et overblik over og prioritere de kommende, nødvendige arbejder. Der er nemlig ting, som presser sig på, hvis vi vil undgå, at de udvikler sig og bliver meget dyre at få ordnet.

Vi mener, at vi har det overblik nu, og senere på dagsordenen vil der blive fremlagt en plan - og et rammebudget - for de arbejder, vi mener, der bør udføres i år.

#### - Gårdprojekt

På sidste års generalforsamling blev der nedsat et udvalg, som skulle arbejde med planer til at forny vores gård. Udvalgets formand har været Lars Grønkjær, og han orienterede om projektet. Først var der blevet afholdt et møde i udvalget, hvor muligheder var blevet drøftet. Herefter har Lars primært selv arbejdet videre hermed. Der er stadig flere forhold, der skal afklares, inden den færdige plan foreligger. Se endvidere herom under dagsordenens punkt 5, forslag b.

#### - Boligafgift

Den løbende drift af foreningens hus bliver konstant dyrere. Skatter og afgifter stiger, det samme gør priser på nødvendige reparationer og vedligeholdelse. Det eneste, der IKKE stiger, er foreningens indtægter.

I bestyrelsen har vi drøftet behovet for at regulere boligafgiften med en procent, der svarer til pristallet, altså inflationen. Som det fremgår af dagsordenen, har vi dog ikke foreslået den stigning. Endnu.

Senere på dagsordenen foreslår vi til gengæld en klarere fordeling af ansvaret for vedligeholdelse mellem den enkelte andelshaver og foreningen. For jo mere foreningen skal betale, desto større bliver behovet for at regulere boligafgiften.

Selvfølgelig kunne vi bare få et større lån i huset, så de stigende driftsudgifter kunne dækkes af det. Men for det første vil det også kræve højere boligafgift, og for det andet minder det lidt for meget om at tisse i bukserne for at holde varmen, og bestyrelsen ønsker en sund drift med så lav og realistisk en boligafgift som mulig.

Derfor er vi meget opmærksomme på muligheden for at omlægge eksisterende lån til billigere lån med fast rente.

I øjeblikket er 30-årige, 4 % fastforrentede lån tæt på at blive interessante for foreningen, og vi følger udviklingen nøje.

Så muligvis indkalder vi til en ekstraordinær generalforsamling, hvis der skal handles hurtigt.

#### - Status for salg

I det forløbne år har vi fået nye beboere i ASA 7, 2. tv. Og selv om det snart er meget lang tid siden, vil jeg gerne byde velkommen til Julie Bech og Robin Berner.

Ellers ved jeg, at et par andelshavere overvejer eller aktivt forsøger at sælge deres andel. Men markedet er vanskeligt, for selv om der måske er interessererede nok, bliver prisen presset hårdt. For at lette en smule på salgsmulighederne fremsætter bestyrelsen derfor forslag til en vedtægtsændring, som forhåbentlig vil gøre det lidt lettere for mulige købere at skaffe finansiering til et køb. Mere om det senere på dagsordenen.

#### - Dækning af bestyrelsens telefonudgifter

Til sidst vil jeg lige nævne, at bestyrelsen i efteråret besluttede, at den ikke havde behov for at få det tilskud til brug af telefoner, som ellers stod i budgettet.

I stedet har vi valgt at bruge beløbet til nyt inventar i foreningens fælleslokale. Det vil snarest blive indkøbt.

Jeg siger ikke det her for at være hellig eller klappe den nuværende bestyrelse på skulderen, mere for at understrege, at vores beslutning selvfølgelig ikke forpligter kommende bestyrelser til at gøre noget tilsvarende.”

En andelshaver takkede bestyrelsen for et godt stykke arbejde og for hjemmesiden.

Beretningen blev godkendt, som den var forelagt.

### **Ad dagsordenens pkt. 3 - forelæggelse og godkendelse af årsregnskab for 2008/2009 med tilhørende andelsværdiberegning**

Lisbeth Bayer gennemgik foreningens årsrapport for 2009/2010.

Regnskabet og andelsværdiberegningen blev godkendt, som det var forelagt.

### **Ad dagsordenens pkt. 4 - forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse**

Budgetforslaget 2010/2011 blev gennemgået. Der var ikke budgetteret med stigninger i boligafgiften.

Budgettet blev godkendt som det var forelagt.

### **Ad dagsordenens pkt. 5 – forslag**

#### **Forslag a, b og forslag fra Tekla Canger og Rikke Rask - reparations- og vedligeholdelsesarbejder**

Bestyrelsen havde ønsket bemyndigelse til at igangsætte reparations- og vedligeholdelsesarbejder på følgende områder:

- Reparation af revner i husets facade mod gaden (især områderne omkring hoveddørene er ret hårdt medtagne).
- Maling af de tre hoveddøre mod gaden.
- Reparation af de tre gade-opganges terrazzogulve i stueplanet (det foreslås at udskifte terrazzoen med gulve i granitfliser).
- Reparation af revner i husets facade mod gården, herunder en forudgående afrensning af facaden. Gavlen mod Worsaaesvej 4 vil ligeledes blive gennemgået for revner, som også vil blive repareret.
- Maling af de døre, vinduer m.v. mod gården, som foreningen skal vedligeholde, dvs. alle udvendige døre, alle vinduer i trappetårne/ind til opgange samt de tre kvistkonstruktioner mod gården (dog uden kvistenes vinduer).

Bestyrelsen havde ligeledes ønsket bemyndigelse til at igangsætte renovering og nyanlæggelse af foreningens gårdhave.

Bestyrelsen havde forudsat, at udgifterne til ovennævnte arbejder ikke overstiger 500.000.

Tekla Canger og Rikke Rask havde stillet forslag om at husets endegavl, Worsaaesvej 8 isoleres.

Niels Peter Lorentzen orienterede om bestyrelsens forslag. Der var blevet indhentet priser, og overslagsprisen ligger på kr. 390.000, men bestyrelsen ønsker som nævnt i indkaldelsen bemyndigelse til at kunne anvende op til kr. 500.000 på reparations-/vedligeholdelsesarbejderne samt til gården. Arbejdet vil blive udført fra lift, da det bliver for dyrt at få stillads stillet op. Det er ikke muligt, selv at male vinduerne fra liften. Det vil være muligt at få malerfirmaet til at male ens vinduer mod betaling, når han er på ejendommen. Der vil i givet fald komme priser ud herpå.

Der blev spurgt, hvilken malerkode, der skal bruges til vinduerne. Hertil blev nævnt, at bestyrelsen vil sørge for, at der er maling, hvis man ønsker at male sine vinduer. Det blev debatteret, om udskiftning og vedligeholdelse af vinduer kunne blive et fællesanliggende. Bestyrelsen nævnte, at de har haft det drøftet i bestyrelsen, men det er ikke bare lige at lave om, og i givet fald vil det medføre en boligafgiftsstigning.

Lars Grønkjær oplyste, at der blev arbejdet på, at der bliver etableret en terrasse, hvor der i dag er sti/krat. Tørrestativet skal nedlægges, og der vil ske opsætning af alternative tørrestativer. Det er forsøgt, at komme i dialog med naboejendommen om flytning af skraldeskuret, men naboejendommen vil p.t. ikke betale hertil. Ligeledes afventes der svar fra kommunen, om skuret må flyttes. Det blev forslået, at meget af arbejdet kunne blive udført på en arbejdsdag eller som gør det selv projekt. Det skal undersøges, om naboejendommen har nogle rettigheder til, at skraldemændene skal kunne gå lige igennem foreningens gård med deres skrald.

En andelshaver nævnte, at vedligeholdelsesarbejderne i ejendommen burde have første prioritet.

Budgetrammen til gården var på kr. 100.000, og det blev oplyst, at når projektet var klar, vil der komme et forslag til gården ud til de enkelte andelshavere.

Tekla Canger og Rikke Rask oplyste, at gavlen var meget kold, og der var fugt i ydermuren. Isoleering af gavlen var planlagt i forbindelse med renoveringen af ejendommen, men blev taget ud, da projektet blev dyrere end først forventet. Bestyrelsen fandt, at det var et godt forslag, men denne ville gerne have en energikonsulent ud og gennemgå ejendommen, så der kunne ses på hele klimaskærmen.

Angående gavlisolering blev det besluttet, at der skulle en energikonsulent ud, og når rapporten foreligger, og man har fået priser på arbejdet, skal der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling herom.

Bestyrelsens forslag a og b blev godkendt, som de var forelagt.

### **Forslag: nyt § 3 stk. 2 i foreningens vedtægter:**

Bestyrelsen havde foreslået, at der indføres et nyt § 3, stk. 2 i foreningens vedtægter, der lyder som følger:

”Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har

hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 23.”

De nuværende vedtægters § 3 stk. 2, 3, og 4 ændres til stk. 3, 4 og 5.

Forslaget blev debatteret og enstemmigt godkendt.

### **Forslag: fordeling af vedligeholdelsesansvar mellem andelshavere og foreningen**

Bestyrelsen havde udfærdiget en detaljeret beskrivelse af fordelingen af vedligeholdelsesansvaret mellem andelshaverne og foreningen.

Fordelingen blev debatteret. Det blev aftalt, at det skulle fremgå, at andelsboligforeningens forsikringsselskab dækker ved vandskader på bygningen, når installationerne er udført korrekt og af autoriserede håndværkere. Ligeledes blev det aftalt, at reparation og udskiftning af varmemålere skulle være et fællesanliggende.

Herefter blev fordelingen med ovennævnte 2 ændringer godkendt af generalforsamlingen.

### **Ad dagsordenens pkt. 6 – valg af bestyrelse samt intern revisor**

På valg var bestyrelsesmedlemmerne Bastian Willemoe og Lars Grønkjær. Begge var villige til genvalg og blev valgt.

Som suppleant blev Mads Engelbrecht genvalgt.

Som intern revisor var Eva Castberg villig til genvalg, og blev valgt.

Bestyrelsen består således herefter af:

Formand	Niels Peter Lorentsen	(1 år)
Bestyrelsesmedlem:	Bastian Willemoe	(2 år)
Bestyrelsesmedlem:	Lars Grønkjær	(2 år)
Bestyrelsesmedlem:	Mogens Andersen	(1 år)
Bestyrelsesmedlem:	Jørgen Due	(1 år)
Suppleant:	Mads Engelbrecht	(1 år)
Intern revisor:	Eva Castberg	(1 år)

### **Ad dagsordenens pkt. 7 - valg af administrator**

B&T Administration blev genvalgt.

**Ad dagsordenens pkt. 8 - valg af revisor**

Dansk Revision blev genvalgt.

**Ad dagsordenens punkt 9 - eventuelt**

Efter en enkelt bemærkning kunne dirigenten konstatere, at dagsordenen var udtømt, og takkede for god ro og orden, og Niels Peter Lorentsen afsluttede generalforsamlingen.

Som formand:

Som dirigent:

---

Niels Peter Lorentsen

---

Lisbeth Bayer