

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

År 2011 tirsdag den 28. juni kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling for A/B Garvergården i ejendommens gård.

Mødt var 19 andelshavere heraf 3 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 derved generalforsamlingen for rettidigt indvarslet og beslutningsdygtig.

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

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

”Vedligeholdelse og fornyelse.

Bestyrelsen har haft et både travlt og lærerigt år.

For eksempel fandt vi sidste efterår ud af, at snakken om arbejdsmangel i håndværksfagene nok mest er rygte. I hvert fald var det utrolig svært at skaffe tre tilbud på hvert af de vedligeholdelsesarbejder og fornyelser, som generalforsamlingen godkendte for et år siden.

Efter lang tid lykkedes det dog, og sidst på året fik vi malet hoveddøre og lagt nye gulve i gadeplandet i de tre opgange mod gaden.

Som I sikkert husker, kom vinteren tidligt sidste år. Derfor måtte vi udsætte reparationerne af husets facader til foråret. Arbejdet begyndte med at få rensede facaden mod gården for alger og snavs, og så gik mureren i gang med at isætte manglende sålbænke og reparere huller og revner. Han bliver færdig på forsiden indenfor nogle uger.

Forhåbentlig holder de opriskede facader i mange år, selv om vores hus er 110 år og bygget på en ret levende undergrund.

Vi har også fået ny port til gården, og af tilbagevendende arbejder kan jeg nævne eftersyn og vedligeholdelse af taget og rensning af afløbsbrøndene omkring huset.

Kommende arbejder.

Vi planlægger desuden at få repareret kældertrapperne for vinterens frostsprængninger og at få repareret belægningen på de tre hovedtrapper, så vi kan undgå en meget kostbar udskiftning af linoleummet.

På dagens dagsorden er der endelig et par forslag, der handler om maling af vinduer og om energibesparelser, men lad os tage dem senere.

Energimærkning.

Som loven kræver, har vi også fået gennemført en energimærkning af foreningens hus. Rapporten er blevet sendt som en PDF-fil til beboerne, og hvis man har læst den, vil man dels se, at huset faktisk er i ganske god form, dels at husets beboere er ret miljøbevidste hvad angår vand- og varme-forbrug.

Vær i øvrigt opmærksom på, at husets samlede energimærkning skal anvendes i forbindelse med salg af andele. En køber har nemlig krav på en energimærkning, og her kan PDF-filen med rapporten benyttes.

#### Gårdprojekt.

Et af de største og tydeligste arbejder i det forløbne år er omlægningen af vores gård. Her vil jeg rette en speciel tak til Lars Grønkjær, som har været en utrættelig og vedholdende ankermand for projektet. Uden Lars' energi og stædighed var vi ikke kommet i mål, og selv om vi endnu mangler at få færdiggjort det nye, fælles skralderum, synes jeg resultatet er fantastisk. Jeg håber og tror, at alle beboere vil få stor glæde af den nye gård, som jo bestemt heller ikke gør det mindre attraktivt at bo i vores hus.

Apropos færdiggørelsen af skralderummet. Vi indkalder snarest til arbejdsweekend, så rummet kan blive klart til brug og andre ting kan blive gjort. For eksempel indkøber vi flere rullende blomsterkasser, som skal plantes til.

Der vil blive opsat en afkrydsningsliste, hvor beboerne kan skrive den weekend på, som passer dem bedst. Ud fra det fastlægger vi så arbejdsdagene.

#### Salg af lejligheder – nye beboere.

Siden den seneste generalforsamling har vi fået to nye andelshavere. Velkommen til Kaj Lisby Jensen og til Andreas Ryberg Juliussen. Andreas er her desværre ikke, men får blæst ørerne af på Roskilde Festivalen. Både Kaj og Andreas skal have tak for deres indsats i foreningens løbende aktiviteter og opgaver.

Vi har til gengæld sagt farvel til Birgitte og Christian og til Frida og Martin. Snart skal vi også tage afsked med Bjarne Degnbol, der for et stykke tid siden fortalte mig, at han planlægger at flytte i løbet af sensommeren eller først på efteråret. Jeg vil gerne takke Bjarne for mange gode år i huset og for hans altid aktive og positive medvirken i foreningens liv og tiltag.

#### Økonomi.

En af de væsentlige årsager til, at vores andelshavere normalt ikke oplever problemer med at få solgt deres lejligheder til en fornuftig pris, er foreningens gode økonomi. Jeg har kendskab til en hel del andelsforeninger, og det er bestemt ikke alle, der har det lige godt.

En meget attraktive ting ved at bo i vores hus er boligafgiftens rimelige niveau. Selv om inflation og almindelige prisstigninger på et tidspunkt gør det uundgåeligt at regulere boligafgiften, er det vigtigt at holde fast i det fornuftige niveau. Det er nemlig med til at gøre vores hus levende og spændende med vidt forskellige beboere – fra babyer til pensionister, fra studerende til lønmodtagere og selvstændige. Den forskellighed sætter jeg personligt stor pris på, og den skyldes blandt andet boligafgiften.

Den rimelige boligafgift er også med til at gøre det nemt at sælge en andel. - Nej, jeg har bestemt ikke planer om at flytte, men for de, der muligvis har, er det godt at vide, at der meget sjældent er problemer med at finde en køber.

Mere økonomi: Som I ved, krakkede Amagerbanken i februar. Foreningen har i en del år haft sin likviditetskonto i banken, men vores indestående blev ikke berørt af krakket. Bestyrelsen har, både internt og med B & T Administration, drøftet, hvad vi nu gør. Det er bestyrelsens holdning, at vi ud over en kontant kassebeholdning på ca. 2.000 kroner fortsat vil køre foreningens økonomi gennem administrator, så bestyrelsen – i praksis formanden – ikke selv kan foretage større overførsler.

Vi afventer derfor udviklingen for resterne af Amagerbanken og vælger en bankforbindelse ud fra den.

#### Fælles arbejde.

Her i foråret holdt vi en arbejdslørdag, der for nogen også blev til en halv arbejds søndag. Både før og siden er der blevet udført andet arbejde for foreningen af forskellige beboere, og i de fleste tilfælde har det sparet os for ikke så få kroner. Så ud over, at vi ved fælles arbejde får ryddet op, smidt ud, gjort rent osv., så har fælles arbejde også noget at gøre med husets økonomi. For eksempel har vores eget arbejde gjort udgiften til haveprojektet mange tusinde kroner billigere, ligesom porten blev væsentlig billigere, fordi flere beboere har lagt frivilligt arbejde til.

Stor tak til alle, der har givet en stor eller lidt mindre hånd til huset i løbet af året. Det hjælper alt sammen, og så er det for resten en rigtig god måde at lære hinanden bedre at kende på.

Jeg håber selvfølgelig også, at der bliver pæn tilslutning til den kommende arbejdsweekend, jeg varslede for lidt siden.

#### Vandskader.

I de seneste år har vi været meget uheldige med vandskader. I år har der været tre:

- En knækket tagsten gav vandskade på et loft i en lejlighed.
- En tilstoppet faldstamme i ASA 9 gav oversvømmelse i stuelejlighed.
- Opvaskemaskine gav skade på køkkengulv - heldigvis i stuelejlighed.

Jeg vil gerne opfordre alle til at råbe op – højt og tydeligt – hvis de får den mindste mistanke om ud- eller indtrængen af vand. Vandskader er rent gift for et hus som vores, hvor der er rigtig meget træ i konstruktionen, og så koster det på vores forsikringspræmie.

Så sent som fredag og søndag i sidste uge fik jeg også to meldinger om mulige svampe-angreb. Begge i Worsaaesvej 8. Tak til Rikke og Kim for at reagere så hurtigt. I går kontaktede jeg et rådgivende ingeniørfirma, som i dag har været i lejlighederne, taget prøver og billeder og målt fugtighed. Umiddelbart ser det ikke ud til at være bygningsvamp, men prøverne er sendt til Teknologisk Institut, og når vi får resultaterne, tager vi sagerne derfra.

#### Graffiti.

Nu vi er ved ulykkerne, så blev vi igen i år ramt af graffiti. Den nye port blev lynhurtigt smurt til med tags, men dem maler vi bare over, når træet er parat til at blive malet. Facaden blev desværre også svinet til, og det er ærgerlige kroner ud af lommen! I sidste uge fik jeg en henvendelse fra Frederiksberg Kommune om et ret billigt abonnement på graffiti-fjernelse, og det er meget muligt, at vi melder foreningen til ordningen.

#### Anskaffelser.

Der er indkøbt nye stole til fælleslokalet og materialer til nye borde samme sted. Bordene mangler endnu at få skruet ben på, så tak til rette vedkommende for det gode vejr i dag!"

Beretningen blev taget til efterretning.

### **Ad dagsordenens pkt. 3 - forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.**

Lisbeth Bayer gennemgik foreningens årsrapport for 2010/2011.

Årsrapporten samt andelsværdiberegningen blev godkendt, som det var forelagt.

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

Budgetforslaget 2011/2012 blev gennemgået. I budgettet til reparation og vedligeholdelse var afsat til kr. 500.000,00. I beløbet indgik der udgiften til gårdanlægget, facaden, reparation af kældertrapper, linoleum på hovedtrapper m.v.

Budgettet blev godkendt, som det var forelagt.

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

#### **Forslag a:**

Bestyrelsen havde foreslået, at vedtægternes § 10 stk. 3 ændres fra:

”andelshaverne har pligt til at forestå den udvendige vedligeholdelse af vinduer, således at disse fremstår i håndværksmæssig forsvarlig stand”

til

”Foreningen forestår den udvendige vedligeholdelse af vinduer, således at disse fremstår i håndværksmæssig forsvarlig stand”.

Den øvrige del af § 10 stk. 3 skulle forblive uændret.

Konsekvensen ved vedtægtsændringen var, at boligafgiften skulle stige med kr. 75.000,00 om året, der skulle fordeles mellem de enkelte lejligheder i forhold til deres fordelingstal. For husets største lejligheder ville det betyde en boligafgiftsstigning på kr. 322,00 og den mindste lejlighed på kr. 161,00.

Niels Peter Lorentsen gennemgik forslaget. Forslaget blev debatteret, og de forskellige løsninger, der har været forsøgt gennem tiden blev vendt. Ved afstemningen stemte 15 for og 4 imod, hvorved forslaget var vedtaget med kvalificeret flertal.

Stigningen i boligafgiften vil blive opkrævet fra 1.8.2011.

#### **Forslag b:**

Bestyrelsen havde søgt generalforsamlingens bemyndigelse til løbende og indenfor foreningens likviditet, det vil sige uden forhøjelse af boligafgiften, at gennemføre de af energirapportens forslag til forbedringer, hvor tilbagebetalingstiden for investeringer er kortest, det vil sige op til 7 år. I praksis vil der være tale om udskiftning af cirkulationspumper, efterisolering af varme- og brugsvandsrør m.v., udskiftning af lyskilder o.lign. Arbejderne vil, som nævnte, blive foretaget løbende, og når foreningens likviditet tillader det.

Rikke Rask spurgte, om isolering af gavl ville blive udskudt som følge af de foreslåede arbejder. Hertil blev nævnt, at energikonsulenten havde haft nævnt, at en isolering af gavlen ville udgøre ca. kr. 300.000,00. Problematikken omkring gavlen blev debatteret, og der blev enighed om, at der skulle en ingeniør ud til efteråret og gennemgå de lejligheder, der vender ud mod gavlen, så det

kunne blive klarlagt, hvad der kan gøres for at løse problemet med kulde, fugt o. lign. i de lejligheder.

Forslaget blev godkendt, som det var forelagt.

### **Forslag:**

Jørgen Due havde foreslået, at der bliver installeret vandmålere på det kolde vand i hver andelslejlighed, der afregnes efter forbrug, som ved det varme vand. Jørgen Due havde ved foreningens VVS-installatør fået en overslagspris på mellem kr. 800,00 til kr. 1.000,00 for måler og installering pr. tapsted. Der er ca. 35 tapsteder i ejendommen, og udgiften afholdes af foreningen.

Følgende fordele blev nævnt:

1. Der bliver sparet på vandet. Alle undersøgelser viser, at der det første år spares ca. 20%.
2. Afregningen for vandet skal indgå som en ekstra indtægt til et trængt budget. Alle foreningens udgifter stiger uden huslejen er fulgt med.

Det blev oplyst, at i forslaget var der ikke regnet med, at der skulle gives et nedslag i boligafgiften, selvom vandet skulle opkræves særskilt ved andelshaverne.

En andelshaver nævnte, at vandet ikke var koldt i nr. 7, hvilket bevirkede, at vandet skulle løbe meget længe. Bestyrelsen oplyste, at denne tidligere har fået reguleret anlægget, og denne ville igen få undersøgt problemstillingen med, at der er varmt vand i koldt vandssystemet.

Ved afstemningen stemte 9 for 2 blankt og 7 imod, hvorved forslaget var vedtaget.

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

På valg var formand Niels Peter Lorentsen, og bestyrelsesmedlemmerne Mogens Andersen og Jørgen Due. Alle var villige til genvalg og blev valgt.

Som suppleant blev Mads Engelbrecht genvalgt, og som intern revisor blev Eva Castberg genvalgt.

Bestyrelsen består således fortsat af:

Formand	Niels Peter Lorentsen	(2 år)
Bestyrelsesmedlem:	Bastian Willemoe	(1 år)
Bestyrelsesmedlem:	Lars Grønkjær	(1 år)
Bestyrelsesmedlem:	Mogens Andersen	(2 år)
Bestyrelsesmedlem:	Jørgen Due	(2 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**

Formanden havde haft talt med Kaj om, der evt. kunne blive opsat nogle buske langs væggen ved forhaverne. Formanden syntes, det var en god ide, og ville gerne høre om, der var andre ideer. Forslaget blev debatteret, og det blev aftalt, at Kaj kunne komme med et konkret forslag til bestyrelsen, som så ville tage stilling hertil. Det blev nævnt, at træet i haven er taget ud af regningen for gården, da bestyrelsen gerne vil vente til efteråret med at tage stilling til, om der skal plantes et træ igen.

Regulering af boligafgiften blev debatteret. Flere udtrykte, at de ikke ønskede boligafgiften reguleret, før der var nogle konkrete projekter, der skulle udføres, eller hvis foreningen står og mangle likviditet. .

Bestyrelsen blev takket for et godt stykke arbejde.

Der blev nævnt, at der var meget fugtigt i cykelkælderens. Bestyrelsen oplyste, at denne havde haft talt med ingeniøren om dette.

Det blev oplyst, at man kan henvende sig til bestyrelsen, hvis man mangler pærer til opgangslamperne eller batterier til røgalarmerne, da foreningen har indkøbt pærer og batterier.

Efter et par yderligere bemærkninger kunne dirigenten konstatere, at dagsordenen var udtømt, og takkede for god ro og orden, og Lars Grønkjær afsluttede generalforsamlingen ved at opfordre alle til at møde op til næste arbejdsdag.

Som formand:

Som dirigent:

---

Niels Peter Lorentsen

---

Lisbeth Bayer