

A/B Assurandørernes Gård
Ejendom nr.: 624
Dato: 27.1.2014



Referat af ordinær generalforsamling

År 2013, den 21. januar kl. 19.00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Assurandørernes Gård.
Generalforsamlingen fandt sted i Multisalen i Prøvehallen, Porcelænstorvet 4, 2500 Valby med følgende

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
 - A. Bestyrelsen foreslår at der udføres en dybdegående undersøgelse af ejendommen og udfærdiges en 10 års vedligeholdelsesplan. Planen fremlægges på næstkommende ordinær generalforsamling (januar 2015). Til gennemførelse af forslaget bevilges maksimalt kr. 25.000, som finansieres over foreningens driftskonto. Forslaget vil ikke medføre stigning i boligafgift og husleje.
 - B. Bestyrelsen foreslår at der er mulighed for at renovere alle altaner på blok 2 mod tidligere 33 altaner, hvis nærmere gennemgang fra stillads viser at dette er nødvendigt. Til gennemførelse af forslaget bevilges maksimalt yderligere kr. 190.000, som finansieres over foreningens driftskonto. Forslaget vil ikke medføre stigning i boligafgift og husleje. Se vedlagte Budget C, der er tilrettet i forhold til Budget A vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling i september 2013.
 - C. Bestyrelsen foreslår at der etableres ekstra lys ved indgange/postkasser samt nye lamper og sensorer til aktivering af lys i hele kælderen. Til gennemførelse af forslaget bevilges maksimalt kr. 75.000, som finansieres over foreningens driftskonto. Forslaget vil ikke medføre stigning i boligafgift og husleje.
6. Valg af bestyrelse. På valg er formand Hans Jørgen Holbek (genopstiller) og bestyrelsesmedlemmerne Jan Ellegaard Hansen (genopstiller) samt Malene Christensen og Preben Ruager (genopstiller ikke). Desuden kan vælges 1-2 suppleanter.
7. Eventuelt.

Der var mødt 20, heraf 4 ved fuldmagt, af foreningens 52 medlemmer.

Endvidere var mødt ejendomsadministrator Ulla Knudsen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentlige synspunkter og beslutninger.

Ad dagsordenens pkt. 1 – Valg af dirigent og referent.

Formanden Hans Jørgen Holbek bød velkommen, og på hans opfordring blev Ulla Knudsen valgt som dirigent og referent.

Dirigenten erklærede generalforsamlingen lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Ad dagsordenens pkt. 2 – Bestyrelsens beretning 2013.

Bestyrelsens beretning for 2013

Kære andelshavere

Vores andelsforening er nu blevet 1 år, og dette er vores første ordinære generalforsamling. I det forgangne år har bestyrelsen lagt mange kræfter og energi i at finde fodslag med arbejdet med at drive en andelsforening. Vi har truffet de beslutninger, og disponeret, som vi har fundet nødvendigt.

Det har ind imellem været et krævende arbejde, men samtidig har bestyrelsens medlemmer vist stor engagement i arbejdet. Vi føler selv, at vi nu efterhånden har fået opbygget en solid erfaring med det at drive en andelsforening, hvilket gradvist også gør arbejdet lettere for os.

Den ordinære drift af foreningen er sund, og vi afdrager løbende på vores gæld. Vi har i det første regnskabsår haft en række ekstraordinære udgifter i forbindelse med stiftelsen, og samtidig har vi gennemført nogle større renoveringsprojekter på ejendommen i form af vedligeholdelse af taget og renovering af altaner. Der er ligeledes blevet afsat midler til etablering af fælles internet og tv-signal.

Det har bidraget positivt til foreningens økonomi, at vi i 2013 har solgt i alt 7 andele, i form af de tidligere lejemaal, som er blevet fraflyttet.

Foreningen har aktuelt en andel til salg, og endvidere er der sket sammenlægning af 2 etværelseslejligheder. Det betyder at foreningens lejligheder nu er fordelt på 53 andele og 26 lejemaal.

I forhold til de konkrete aktiviteter og tiltag, som er gennemført i det forgangne år, vil vi gerne fremhæve:

- *Altanernes belægning er udbedret på blok 1 (nr. 13-17). Udbedring af altanerne på blok 2 (nr. 19-23) er planlagt til foråret 2014*
- *-Taget er blevet understrøget på begge ejendommens blokke.*

- *Alle vinduer og altandøre er blevet gennemgået, justeret og repareret.*
- *Fælles internet og tv-anlæg er bestilt og forventes køreklar i april 2014.*
- *Der er blevet bragt orden i loftrummenes tilhørsforhold via opmærkning og katalogisering af rummene.*
- *På den ekstraordinære generalforsamling i september 2013 blev der vedtaget en række ændringer i foreningens vedtægter, og der blev besluttet en ny husorden for ejendommens andelshavere og lejere.*
- *Der er blevet etableret en offentlig hjemmeside (www.a-gaard.dk) for foreningen, hvor relevant information om forening er tilgængelig, og hvor beboere og andre interesserede kan tilmelde sig bestyrelsens nyhedsbrev.*
- *I november blev der arrangeret en arbejdsdag, med oprydning af fællesarealerne på lofter og kældre, og etablering af et fælles cykelværksted i kælderen under opgang nr. 17. Et stort antal beboere mødte op og hjalp til. Bestyrelsen synes det var et frisk pust at lære andre i foreningen bedre at kende, og det var en succes, som absolut tåler at blive gentaget. Vi sluttede af med at ønske hinanden god jul med gløgg og æbleskiver i bestyrelseslokalet.*

Bestyrelsen ser frem til nye opgaver, og at arbejde med at drive foreningen videre i 2014.

*Bestyrelsen
A/B Assurandørernes Gaard*

Der var ingen bemærkninger/spørgsmål til beretningen.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad dagsordenens pkt. 3 – Forelæggelse af årsregnskab samt stillingtagen til regnskabets godkendelse.

Ulla Knudsen gennemgik årsregnskabet. Revisors påtegning har ikke givet anledning til forbehold.

Da foreningen er nystiftet i 2013, er der i regnskabet ikke medtaget sammenlignings-tal fra året før.

Ulla Knudsen oplyste, at andelskronen I regnskabet var fastsat til kr. 9.127,99 pr. m2.

Der var ingen bemærkninger til regnskabet.

Årsregnskabet og andelskrone 9.127,99 pr. m2 blev enstemmigt godkendt.

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

Ulla Knudsen gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet.

Der er ikke budgetteret med stigning i boligafgiften. Boligafgiften andrager kr. 893 pr. m².

Da foreningen er nystiftet i 2013, er der i budgettet 2014 ikke medtaget sammenligningstal fra året før.

Et medlem ønskede oplysning om, hvad der gemte sig bag posten erhvervsleje kr. 37.379,00, hertil blev svaret, at det drejede sig om lejeindtægt for 2 kælderrum som er udlejet til den tidligere ejer af ejendommen. Lokalerne anvendes til arkiv.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens pkt. 5 - Forslag.

Bestyrelsen havde stillet følgende forlag:

- A. Bestyrelsen foreslår at der udføres en dybdegående undersøgelse af ejendommen og udfærdiges en 10 års vedligeholdelsesplan. Planen fremlægges på næstkommende ordinære generalforsamling (januar 2015). Til gennemførelse af forslaget bevilges maksimalt kr. 25.000, som finansieres over foreningens driftskonto. Forslaget vil ikke medføre stigning i boligafgift og husleje.*

Bestyrelsen oplyste, at en sådan vedligeholdelsesplan var et arbejdsredskab til bestyrelsen til brug for planlægning af fremtidige vedligeholdelsesopgaver/arbejder der skulle udfærdiges på ejendommen.

Et medlem opfordrede bestyrelsen til i forbindelse med vedligeholdelsesplanen at kigge på ejendommens energiforbrug/isolering m.m. idet det ved salg af lejligheder blev oplyst, at ejendommen havde energimærke E.

Forslaget blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

- B. Bestyrelsen foreslår at der er mulighed for at renovere alle altaner på blok 2 mod tidligere 33 altaner, hvis nærmere gennemgang fra stillads viser at dette er nødvendigt. Til gennemførelse af forslaget bevilges maksimalt yderligere kr. 190.000, som finansieres over foreningens driftskonto. Forslaget vil ikke medføre stigning i boligafgift og husleje. Se vedlagte Budget C, der er tilrettet i forhold til Budget A vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling i september 2013.*

Bestyrelsen oplyste, at det har vist sig, at kan blive nødvendigt at renovere flere altaner end forventet. Derfor dette forslag om yderligere bevilling på maksimalt kr. 190.000,00.

Arbejdet med renovering af altaner i opgang 19-23 vil blive igangsat i foråret 2014.

Forslaget blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

- C. Bestyrelsen foreslår at der etableres ekstra lys ved indgange/postkasser samt nye lamper og sensorer til aktivering af lys i hele kælderens. Til gennemførelse af forslaget bevilges maksimalt kr. 75.000, som finansieres over foreningens driftskonto. Forslaget vil ikke medføre stigning i boligafgift og husleje.*

Det blev nævnt, at der også var problemer med sensor ved indgangen til cykelkælder. Bestyrelsen sørger for at få indstillet sensoren så den fremover virker optimalt.

Et medlem henstillede til, at der ved valg af lamper m.m. (stilmæssigt) blev taget hensyn til at ejendommen var fra 1940.

Forslaget blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

Ad dagsordenens pkt. 6 – Valg til bestyrelse.

Følgende var på valg:

Formand:

Hans Jørgen Holbek (genopstiller)

Bestyrelsesmedlemmerne:

Jan Ellegaard Hansen (genopstiller)

Malene Christensen og Preben Ruager (genopstiller ikke)

Herudover stillede Carsten Olsen op til bestyrelsen.

Hans Jørgen Holbek blev genvalgt som formand.

Jan Ellegaard Hansen blev genvalgt til bestyrelsen. Endvidere blev Carsten Olsen valgt. Den nye bestyrelse består af:

<i>Navn</i>	<i>Adresse</i>	<i>På valg</i>
Hans Jørgen Holbek (formand)	Bag Søndermarken 21, 2. tv.	På valg i 2015
Jan Buntzen (næstformand)	Bag Søndermarken 23, 4. th.	På valg i 2015
Peter Smidt	Bag Søndermarken 15, 4. tv.	På valg i 2015
Edward Danholt	Bag Søndermarken 17, 1. th.	På valg i 2015
Jan Ellegaard Hansen	Bag Søndermarken 21, 2. th.	På valg i 2016
Carsten Olsen	Bag Søndermarken 19, 3. th.	På valg i 2016

Der blev ikke valgt nogen suppleant.

Ad dagsordenens pkt. 7 – Eventuelt.

Et medlem (Katrine Johansen 23. 1. mf) ønskede forsamlingens tilkendegivelse af, om der var interesse for, at der blev opsat en tørretumbler i ejendommens vaskekælder. Flere i forsamlingen tilkendegav, at de var interesseret i dette. Katrine oplyste, at hun ville arbejde videre med udarbejdelse af forslag til fremlæggelse på næste generalforsamling.

Bestyrelsen oplyste, at der var indkøbt nye tørresnore. Hvis der var andelshavere der har overskud/lyst til at sætte disse op, skal man blot henvende sig til bestyrelsen.

Bestyrelsen oplyste endvidere, at der i forbindelse med etablering af lys (forslag C) ville blive etableret automatisk udsugning i tørrerum.

Et medlem spurgte til foreningen venteliste, hvortil blev oplyst, at bestyrelsen har en intern venteliste, og hvis andelshavere ønsker oplysning om denne eller vil skrives op på den interne venteliste, kan det ske ved henvendelse til bestyrelsen.

Bestyrelsen oplyste endvidere, at planlægning vedrørende indlæggelse af Fibernet er i gang – forventes leveret ultimo marts 2014. Adgang til lejlighederne vil blive varslet i god tid.

Hvis de enkelte andelshavere skal have udført VVS arbejder inde i lejligheden, skal der ske henvendelse til foreningens vicevært hvis der skal lukkes for vandet, samt sættes opslag op i opgangen (i god tid før der lukkes for vandet), med besked om, at der lukkes for vandet og i hvilket tidsrum/dato m.m.

Det blev nævnt, at vaskemaskinerne (ved sidste vasketid) slukker for tidligt. Bestyrelsen lovede, at tjekke op på problemet.

Der blev fra salen rettet en tak til bestyrelsen for det store arbejde den har udført for foreningen.

Der var ikke flere der ønskede ordet, og dirigenten hævdede generalforsamlingen kl. 20.30 og takkede forsamlingen for den gode stemning.

Som dirigent og referent:

Ulla Knudsen
Ulla Knudsen

Bestyrelsen:

Hans Jørgen Holbek
Hans Jørgen Holbek (formand)

Peter Smidt
Peter Smidt

Jan Ellegaard Hansen
Jan Ellegaard Hansen

Jan Buntzen
Jan Buntzen (næstformand)

Edward Danholt
Edward Danholt

Carsten Oisen
Carsten Oisen