

A/B Gaardbo, Amagerbrogade 112..2/tv, 2300 København S.

Referat af generalforsamling i A/B Gaardbo, tirsdag den 15. maj 2018, kl. 18.00.

12 andelshavere var mødt op, herudover havde 3 andelshavere afgivet fuldmagt.
I alt 15 stemmer var repræsenteret.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsrapport 2017 og budget 2018
4. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
5. Valg af revisor
6. Øvrige forslag fra medlemmer og bestyrelse
7. Eventuelt.

Formand Bent Fischer bød velkommen til årets generalforsamling i A/B Gaardbo, og gik straks til første punkt på dagsordenen - valg af dirigent.

Punkt 1: Niels Høj blev valgt til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet (ingen indsigelser). Herefter gennemgik han dagsorden, og gav ordet til foreningens formand Bent Fischer.

Punkt 2 – Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning for 2017 v/formand Bent Fischer.

Det har generelt været et roligt år, vi har haft en mindre vandskade i kælderen, som skyldes en stoppet faldstamme. Vær opmærksom på hvad i skylder ud i håndvask og toilet. Gårdrenoveringen er nu afsluttet og alle regninger er betalt. Der er som det sidste lagt græs på taget over skralderummet. Bestyrelsen forventer i 2018 at indarbejde retningslinjer for brug af gården i vores husorden. Omkring cykelparkering kan jeg oplyse, at "Christiania-cykler" kan stilles ved skuret under May's altan. Her er der monteret et par jernbøjler som cyklerne kan fastgøres til. Med denne løsning ser det ud til at der pt. er plads nok til almindelige cykler. Alle lejemål er igen blevet behandlet mod møl. Det ser desværre ikke ud til at problemet er helt løst, en enkelt lejlighed har stadig problemer. Vi finder en løsning. Vi har haft lidt problemer med rotter i gården. Eksperterne siger at der har været tale om strejfer. Siden naboejendommen har fået repareret sine kloaker har vi ikke haft problemer. Som aftalt på sidste års generalforsamling har vi fået opstillet en glascontainer.

Øjenlægen er flyttet og hans erhvervslejlighed har stået tom i ½ år nu. Claus har rettet henvendelse til bestyrelsen med et ønske om at ændre status på lejligheden fra erhverv til beboelse, og har stillet forslag herom. Bestyrelsen er også bekendt med at Printstation, ønsker at afstå sit lejemål. Foreningen har tidligere besluttet at der er lang række erhverv vi ikke ønsker at leje ud til, og det fastholder bestyrelsen.

Året er gået bedre end forventet/budgetteret og årets overskud udgør kr. 524.883.

Side 2

Der er igen foretaget en valuarvurdering af ejendommen, og på baggrund af denne vurdering er de nye andelsværdier opgjort til:

84 kvm.	kr. 1.892.951
88 kvm.	kr. 1.983.091
135 kvm.	kr. 3.042.242

Der er igen tale om en pæn forhøjelse og det skal i den forbindelse nævnes at bestyrelsen igen stiller forslag om at reservere 10% til imødegåelse af værdiforringelse og vedligeholdelse af ejendommen. Budget 2018 udviser en forventet overskud på kr. 329.600, der er afsat kr. 500.000 til vedligeholdelse. Vores kasserer Finn Christensen vil efterfølgende gennemgå årets regnskab samt budget for 2018, og her vil i få mulighed for at stille spørgsmål til de enkelt poster.

Hvad skal der ske i fremtiden, her er nogle af de punkter som vi forventer vi skal se nærmere på indenfor de næste par år.

- Renovering eller udskiftning af port
- Evt. overdækning af cykelparkering
- Renovering af hovedtrapper
- Loftet og taget
- Maling af vinduer mod gaden

Vi har i årets løb afholdt sommerfest og julefrokost og der skal lyde en stor tak til Marie Louise og festudvalget. Vores ordning omkring vedligeholdelse er nu udløbet, men bestyrelse foreslår at vi under evt. drøfter oprettelse af en ny ordning. Afslutningsvis vil jeg gerne sige bestyrelsen tak for godt samarbejde, og med disse ord afslutter jeg bestyrelsens beretning for 2017.

Bestyrelsens beretning blev godkendt uden bemærkninger.

Punkt 2: Årsrapport 2017 og budget 2018.

Kasserer Finn Christensen gennemgik årsrapporten for 2017 og kommenterede følgende:

- Indtægterne er stort set uændrede.
- Udgifter til el er faldet, vi kender ikke årsagen.
- Udgifter til vand er steget. Forbruget er uændret, Kbm. prisen er steget meget
- Renovation er faldet, vi kender ikke årsagen.
- Anden renholdelse er steget meget, det skyldes udgifter til skadedyrsbekæmpelse og udgifter til rydning af loft.
- Vedligeholdelse er på niveau som sidste år, udgifter til gådrenovering er nu afsluttet, der er i 2017 bogført en lille restbetaling.
- På baggrund af en ny valuarvurdering er ejendommen nu bogført til 46 mill. kr. mod 41,6 mill. kr. året før. Der er reserveret kr. 3,850 mill. til imødegåelse af værdiforringelse, og kr. 750.000 til vedligeholdelse af ejendom.
- Vores prioritetsgæld er på kr. 3.082.782. Vores likvide beholdning andrager kr. 2.017.247, netto er vores samlede gæld på ca. 1 mill. kr.

Side 3

Herefter gennemgik Finn budget for 2018 med bemærkning om at der er afsat kr. 500.000 til vedligeholdelse.

Niels Høj havde et enkelt spørgsmål til budget for 2018 og om beløbet der var afsat til vedligeholdelse var stort nok. Finn oplyste at beløbet var kr. 100.000 højere end sidste år og at det var bestyrelsens opfattelse at beløbet var højt nok. Tidligere år har vist at vi sjældent realiseret hele beløbet.

Årsrapport for 2017 og budget for 2018 blev derefter godkendt af alle.

Punkt 4. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter:

Der var genvalg til formand Bent Fischer og Patrick Vestphael valgt.

Nye suppleanter blev Niels Høj og Lars Svendsen.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Bent Fischer
Kasserer Finns Christensen
Marie-Louise Christensen
May Christensen
Patrick Vestphael

Punkt 5. Valg af revisor:

Genvalg til TT revision, statsaut. Revisionsaktieselskab, Vester Voldgade 107, 1552 Kbh. V.

Punkt 6. Øvrige forslag fra medlemmer og bestyrelse:

Der var under dette punkt 3 forslag til behandling:

1. Marie Louise havde stillet forslag om etablering af markiser på de øverste 4 andelslejligheder.

Forslaget blev vedtaget på betingelse af, at foreningens udgifter max. må andrage kr. 100.000, der skal etableres vindmåler og vedligeholdelse/udskiftning påhviler den enkelte andelshaver. Farven på markisen skal godkendes af bestyrelsen.

2. Finn havde stille forslag om afslibning og oliering af altaner, samlet udgift kr. 38.000,

Forslaget blev vedtaget, med bemærkning om at en enkelt andelshaver ikke ønskede arbejdet udført i hendes lejlighed

3. Øjenlæge Claus Mortensen havde stillet forslag om at han erhvervsandel skiftede status fra erhverv til beboelse.

På generalforsamlingen begrundede Claus sin ansøgning og tilbød at betale foreningen en kompensation for den mindre boligafgift svarende til 3 års forskel.

Forslaget blev vedtaget med start den 1/7-2018 og mod at foreningen modtaget en kompensation for den mindre boligafgift svarende til 3 års forskel.

Side 4

Punkt 7. Eventuelt:

Under dette punkt blev en ny vedligeholdelsesordning drøftet og det blev besluttet, at der igangsættes en ny ordning, på samme betingelser som tidligere, dog med den ændring at ordningen følger andel og ikke andelshaveren. Bestyrelsen udsender brev med betingelserne. Beløbet andrager kr. 40.000 pr. andel og ordningen bortfalder om 5 år på den dag hvor generalforsamlingen afholdes i 2023.

Det blev besluttet at opstille en "byttereol" til mindre genstande. Den opstilles i skralderummet.

Emils forslag om skab til "farligt affald" i skralderummet blev godkendt. Bestyrelsen indkøber skabet og Emil udarbejder skilt.

Chanice ønskede mere lys på loft. Bestyrelsen var positiv og vil sætte noget i gang.

Chanice bad bestyrelsen om at se på muligheden for bedre sikring af vores plankeværk mod nabo og p-plads.

Chanice anmodede om etablering af kroge i barnevognskur. Bestyrelsen var positiv og vil sætte noget i gang.

Marie Louise meddelte at året julefrokost bliver afholdt den 23/11.

Bent takkede dirigent for veludført arbejde og takkede for en god og saglig generalforsamling.

Årets generalforsamling afsluttet kl. 19.45.

16/5-18 

Dirigent