

Gårdlauget BK 695

Referat af ordinær generalforsamling, afholdt

Onsdag den 8. juni 2011 kl. 19.30 i kælderen under Fiskedamsgade 7 (hjørnet Fiskedamsgade/Willemoesgade)

med følgende dagsorden:

1. **Valg af referent.**
2. **Aflæggelse og godkendelse af bestyrelsens beretning for det forløbne år.**
3. **Forlæggelse og godkendelse af regnskabet med revisorpåtegning (vedlagt)**
4. **Forlæggelse til godkendelse af foreløbigt budget for næste regnskabsår og endeligt budget for indeværende regnskabsår. (vedlagt).**
5. **Forslag fra bestyrelsen og/eller medlemmer.**

5.1) **Opsparing til renovering af gård uden skralde sug**

Forslaget lyder på at kunne opspare til gårdrenovering. Da der ikke kunne findes tilslutning til forslag om gård renovering stillet i foråret indstilles hermed forslag om målrettet opsparing til renovering af gård jf. nedenstående prognose

Det er muligt der renoveres i etaper løbende i perioden., såfremt det er muligt. Opsparingsperiode (prognose) er 5 år ved årlig stigning på 40% i driftbudgettet jf. nedenstående (baseret på de nuværende fordelingstal).

Matr.nr	Forenings navn	Fordelingstal	Fordelings- tal i %	ved 40% stigning årligt				
				1	2	3	4	5
				2012	2013	2014	2015	2016
2.543	A/B Willemoes 75	2.635,00	0,24	21.829	30.560	42.785	59.898	83.858
	E/F							
2.758	Holfi	2.374,00	0,22	19.667	27.533	38.547	53.965	75.551
2.759	E/F Fis 9 - 11	1.361,00	0,13	11.275	15.785	22.099	30.938	43.313
	A/B Willemoes 77							
2.760	m.fl.	2.209,00	0,21	18.300	25.620	35.868	50.215	70.300
	A/B Hol. 48 &							
2.890	Agg. 10	2.181,00	0,20	18.068	25.295	35.413	49.578	69.409
	Sum	10.760,00	1,00	89.138	124.793	174.710	244.594	342.432
			Akkumuler et	89.138	213.931	388.641	633.235	975.667

5.2.) **Fordelingstal – fra bruttoetagearealet til bruttobeboelsesarealer**

Baggrund for forslaget om ændring er en henvendelse fra København Kommune, som har gjort gårdlauget opmærksom på at vedtægten ikke i praksis følges. Det er uklart hvorledes de nuværende fordelingstal bygger på oplysninger i BBR. I

bruttoetagearealet medregnes ydervægge, erhvervslokaler, andel i adgangsarealer samt kælderetage, hvis det er sammenhængende med det øvrige areal via en indvendig trappe.

Der er gårdlaugets vurdering, at der ikke er rimeligt at erhverv influerer på fordelingstallene, da renovationsudgifterne ikke indgår i fællesudgifterne. Det vurderes således at bruttobeboelsesarealet er et mere rimeligt og håndterbart grundlag for udarbejdelse af fordelingstal.

Derfor foreslås vedtægt §4 stk. 1 første afsnit ændret:

Fra

”For gårdlaugets forpligtelser hæfter alene dette. Medlemmerne hæfter indbyrdes i forhold til nedenstående fordelingstal, der er udarbejdet efter ejendommens **bruttoetagearealer**. Fordelingstallene følger de faktiske forhold ifølge BBR-registret og reguleres hvert år på generalforsamlingen.”

Til:

”For gårdlaugets forpligtelser hæfter alene dette. Medlemmerne hæfter indbyrdes i forhold til nedenstående fordelingstal, der er udarbejdet efter ejendommens **bruttobeboelsesarealer**. Fordelingstallene følger de faktiske forhold ifølge BBR-registret og reguleres hvert år på generalforsamlingen.”

Nuværende fordelingstal

Matr.	Beliggenhed	Fordelingstal	%
2543 UK	Willemoesgade75/ Aggersborggade 8	2635	24
1758 UK	Holsteinsgade 50-52/ Fiskedamsgade 13	2374	22
2759 UK	Fiskedamsgade 9-11	1361	13
2760 UK	Fiskedamsgade 7/ Willemoesgade77-79	2209	21
2890 UK	Aggersborggade 10/ Holsteinsgade48	2181	20
		10760	100

Beboelsesareal som følge af ændring

Matr.	Beliggenhed	Fordelingstal	%
2543 UK	Willemoesgade75/ Aggersborggade 8	2179	21
1758 UK	Holsteinsgade 50-52/ Fiskedamsgade 13	2306	23
2759 UK	Fiskedamsgade 9-11	1313	13
2760 UK	Fiskedamsgade 7/ Willemoesgade77-79	2127	21
2890 UK	Aggersborggade 10/ Holsteinsgade48	2230	22
		10155	100

6. **Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen.**

Udtrådt før tid

- Katrine Vasehus, p.g.a. fraflytning

Indtrådt som konstitueret suppleant Henrik Fæster Nielsen

På valg for perioden af 2 år fra 2011 til 2013
 E/F F.9-11 - Liv Berthelsen – genopstiller
 A/B Will. 77 - Thomas Kam – genopstiller
 E/F Holfi - Henrik Fæster Nielsen – opstiller

Ej på valg i år
 A/B Holfi. - Ida Marie Bundvig (på genvalg i 2012)
 A/B Will. 75 - Mette Schultz (på genvalg i 2012)

Gårdlauget har i den seneste tid manglet suppleanter. Ifølge vedtægterne bør d være opstillet 2 suppleanter, hvorfor der indstilles til at der ved næste generalforsamling findes to kandidater. Hermed er opfordringen givet videre til interesseret.

7. **Valg af revisor.**
8. **Valg af evt. administrator**
9. **Eventuelt.**
- 10.

REFERAT:

Thomas Kam bød velkommen til de fremmødte medlemmer. Alle foreninger var repræsenteret..

Ad. 1. Bent Rybak (DATEA) blev valgt som dirigent og referent.
 Dirigenten konstaterede generalforsamlingen lovlig varslet og rettidig indkaldt.

Ad. 2. Thomas Kam (formand) aflagde beretningen.
 Bestyrelsen har i årets løb færdig gjort arbejdet og kortlægningen af gårdrenoveringsprojektet, som bestyrelsen var blevet pålagt på tidligere generalforsamling. Det vil sige indhentet tilbud på skraldesug fra de 2 førende på markedet i Danmark, indkøb af konsulenthjælp fra havearkitekt til udarbejdelse af projektramme, tegninger og udbudsmateriale, priser på gårdrenovering hos entreprenør uden konsulent hjælp.

Derfor indstillede bestyrelsen i foråret nedenstående forslag til gårdlauget medlemmer.

Stemmerne fordelte sig på følgende måde:

Beliggenhed	Stemte følgende:
Willemoesgade75/ Aggersborggade 8	Stemte for forslag 1
Holsteinsgade 50-52/ Fiskedamsgade 13	Stemte for forslag 1
Fiskedamsgade 9-11	Nedstemte begge forslag
Fiskedamsgade 7/ Willemoesgade77-79	Stemte for forslag 1
Aggersborggade 10/ Holsteinsgade48	Stemte for forslag 1

Forslagene lød som følgende:

Gårdrenovering med eller uden skraldesug

Efter grundige overvejelser er gårdlauget kommet frem til 2 løsningsforslag på problemerne med at lovliggøre legepladsen så den lever op til de seneste standarder og nedslidningen af resten af gården.

Der er overvejende enighed i gårdlauget om at etablere skraldesug og fjerne nuværende skraldeskure. Løsningen er umiddelbart omkostningstung, men frigør plads i gården og er mere hygiejnisk.

Der ønskes i den forbindelse en bemyndigelse til at udføre arbejdet efter et af de 2 følgende forslag:

Forslag 1:

Renovering af gård samlet pris 1.000.000,- for det får vi:

- | | |
|--|------------------------------|
| 1) nye skure med bedre udnyttelse, dvs. ingen synlige containere | 3) fjernet 2x6 m plantekasse |
| 2) ny legeplads med ny sandkasse | 5) græsplæne |
| 4) nyt opholdsareal ved Wil 77 | |
| 6) nyt grillområde | |

Forslag 2:

Renovering af gård med skraldesug samlet pris 2.700.000,- for det får vi ovennævnte punkter 2-6 fra forslag 1 + underjordiskskralde sug.

For begge forslag gælder at bemyndigelsen ifølge vedtægterne ikke overskrides. Det skal bemærkes at der er indarbejdet 10 % i budgettet til uforudsete udgifter.

Tegninger var ophængt på foreningernes opslagstavle i gården.

Da budgettet for begge forslag betyder en stigning på mere end 40% af medlemsbidraget kræver gennemførelse enstemmighed. Desværre kunne der ikke opnås tilslutning til forslag 1, som var gårdlaugets bestyrelses anbefaling.

Bestyrelsen stiller derfor nyt forslag dvs. forslag 1 som opsparingsmodel over 5 år, ved førstkommende ordinære generalforsamling.

Af sociale aktiviteter har vi i årets løb gennemført en fælles arbejdsdag efterfulgt af en grill fest med live jazz musik for alle gårdens beoer.

I juletiden blev der serveret æbleskiver, gløgg og varm kakao i gården mens juletræerne blev tændt alt i mens kirkens pige kor sang julesalmer.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad. 3. Bent Rybak fremlagde årsregnskabet, der udviste et underskud på kr. – 31.742. mod et budgetteret overskud på 15.461. En kraftig medvirkende årsag havde været udgiften til snerydning mv på ca. 33.500.

Der blev spurgt til El – udgiften og Thomas redegjorde for, at fremover vil medlemmerne selv sørge for betaling af el (dvs sikre at målerne hos DONG bliver registreret på de respektive foreninger).

Der blev fremsat ønske om, at de realiserede tal blev supplereret med budgettal samt sidste års resultat (om muligt).

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Ad. 4. Thomas Kam fremlagde budgettet, der generelt var justeret med 2% og derover var der afsat ekstra til snerydning mv. Kontingentet ville derefter stige til kr. 225.000.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

Ad. 5. punkt 5.1)

Indledningsvis blev der henvist til ændringsforslaget med lige store opkrævninger hvert år og startende med fuldt beløb i 2011.

Generalforsamlingen besluttede sig for at beløbet i 2011 opkræves på én gang 1. 12. Derefter opkræves de årlige rater kvartårligt med første opkrævning den 1. januar 2012.

Det blev drøftet, om beløbet skulle indsættes på en særlig konto- således det kunne skilles fra driften. Det blev også drøftet evt at lave aftaleindskud på kontoen. Sidst blev det – tillige som nævnt i forslaget – nævnte at bestyrelsen – indenfor den økonomiske rammer – vil arbejde med at få prioriteret renoveringsplanens elementer mhp på at hensigtsmæssig etapevis renovering. Ang adskillelsen mellem driftsmidler og opsparing nævnte Bent Rybak, at årsregnskabet naturligvis skulle indeholde en opgørelse af opsparing samt anvendelsen. (*vedlagt referatet er en opdateret betalingsoversigt under iagtagelse af den nedenfor vedtagne ændring i fordelingstal*)

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 5.2. Forslaget blev kort drøftet og Bent Rybak foreslog, at man indsatte et 'kan' i vedtægtsændringen; generalforsamlingen kan således på baggrund af en konkret ændring foretage ændring af fordelingstallet.

Forslaget blev herefter enstemmigt vedtaget.

5.3. Indkommet forslag fra Bestyrelsen om fælles snerydning af fortove;

Der var enighed om at forslaget lå udenfor gårdlaugets formål, men der var stor interesse for at via en form for fællesaftale at kunne nedsætte udgiften til denne post. Bent Rybak nævnte et eksempel på hvordan dette konkret var grebet an i et andet karrélaug. Bestyrelsen vil arbejde videre med sagen med henblik på at de enkelte foreninger på frivillig basis kan indgå aftale.

Ad. 6.

Indledningsvis drøftedes vedtægtsens § omkring valg og generalforsamlingen besluttede at opfordre bestyrelsen til at se på om denne bestemmelse kunne forbedres.

E/F F.9-11 - Liv Berthelsen – genvalgt for 2 år – på valg 2013

A/B Will. 77 - Thomas Kam genvalgt for 2 år – på valg i 2013

E/F Holfi - Henrik Nielsen blev valgt for 2 år - på valg i 2013

Udover ovennævnte består bestyrelsen af følgende:

A/B Hol. 48 : Ida Marie Bundvig - på valg i 2012.

A/B Will. 75: Mette Schultz - på valg i 2012.

Ad. 7. Thomas Kam blev genvalgt som revisor.

Ad. 8. DATEA blev genvalgt som administrator.

Ad. 9. Generalforsamlingen opfordrer brugere af gården til at benytte de bagerste containere i skraldeskuret samt til generelt at rydde op efter brug af gården både efter leg og borde mv.

Det blev nævnt at en ejerforening havde optaget et træ ifm altanopsætning og at det nye var gået ud. Adspurgt oplyste administrator, at det er den pågældende forenings ansvar (forudsat der er aftalt andet med gårdlauget)at sørge genetablering.

Der blev spurgt til legepladsen og dens lovlighed; Thomas oplyste at kommunen havde oplyst at den var lovlig iht. til de gamle regler.

Derudover blev kommunikationen med gårdens brugere kort drøftet

Mødet slut. kl. ca 22.15

Dirigent

Bestyrelse.