



Referat af ordinær generalforsamling i
A/B Guldbergsgade 4/Nørre Allé 3-5

Generalforsamlingen fandt sted i andelsboligforeningens beboerkælder i Guldbergsgade

tirsdag den 14. januar 2014 kl. 19.00.

Til stede var: 16 andelshavere - heraf 2 ifølge fuldmagt – ud af i alt 27 mulige andelshavere, var repræsenterede.

Fra Ejendomsadministrationen 4-B A/S deltog ejendomsadministrator Jan Weichardt.

Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport fra 2012/13 samt godkendelse heraf.
4. Forelæggelse af drifts-og likviditetsbudget 2013/14 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag til behandling for generalforsamlingen.
6. Valg til 2 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter.
7. Eventuelt.

Ad dagsordens pkt. 1 – Valg af dirigent.

Bestyrelsesmedlem Jens Helby Pedersen bød velkommen til generalforsamlingen og beklagede at det ikke var muligt for formand Lene Jørndrup at deltage på grund af sygdom. Foreslog at Jan Weichardt blev valgt til dirigent og referent, hvilket blev godkendt.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt. Generalforsamlingen var beslutningsdygtig på alle punkter, i det forslaget om evt. ændring af foreningens vedtægter i givet fald vil kræve afholdelse af en ekstraordinær generalforsamling. Der var ingen indsigelser mod dette.

Af hensyn til forslag om regulering af boligafgiften pr. 1. oktober 2014 ønskede dirigenten dog at behandle dette forud for behandling af pkt. 4. Dette blev tiltrådt af generalforsamlingen.

Ad dagsordens pkt. 2 - Bestyrelsens beretning.

Beretningen blev aflagt af Jens Helby Petersen.

Der var stadig drøftelser med Ejerforeningen om muligheden for at man kan få udarbejdet en fælles vedligeholdelsesplan som grundlag for afklaring af, hvad der kan forventes af opgaver inden for de kommende 10 år.

Der var dog bestilt en tekniker til at se på problemer med vandskader som følge af tilstoppede afløb samt fuger ved vinduerne der ikke længere sidder korrekt.

Der er i ejerforeningen sket en afklaring af, hvilke vedligeholdelsesopgaver der er fælles og hvordan de skal fordeles.

Efterfølgende var der spørgsmål til hvordan det fremsendte forslag om regulering af boligafgiften kunne/burde vedtages. Dirigenten henviste dog dette til at blive behandlet under pkt. 5 Forslag.

Ad dagsordens pkt. 3 - Forelæggelse af årsrapport fra 2012/13 samt godkendelse heraf.

Årsregnskabet 2012/13 blev fremlagt af Jan Weichardt der orienterede om, at årsrapporten denne gang var udarbejdet af ny revisor der havde gjort det efter de nye retningslinier fra ministeriet. Dette havde især haft betydning for opgørelsen af egenkapitalen, idet den tidligere "buffer" som var anvendt ved beregning af andelsværdien nu også skulle fremgå af selve regnskabstallene.

Årets overskud havde været på kr. 1.228.891, hvor det havde været budgetlagt med kr. 1.348.000. Dette var begrundet i at udgifterne til renter på prioritetslånet efter omprioriteringen var blevet på kr. 513.803 hvor det var budgetlagt til kr. 460.000. Dette var dog blevet udlignet ved et tilsvarende fald i afdraget.

Derudover var der en stigning i vedligeholdelsesudgifterne som følge af at udgifter til reparation af elevatorer nu føres direkte i foreningen og ikke via ejerforeningen, ligesom der har været en mindre stigning i udgifterne til renholdelse er steget mere end budgetlagt.

Andelsværdien var opgjort uændret til kr. 5,00 ved anvendelse af den offentlige vurdering, idet Reserven til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom var forhøjet til kr. 11.927.882.

Efterfølgende blev der spurgt til, hvorfor man havde forhøjet reserven med kr. 1.271.882 i stedet for at forhøje andelsværdien tilsvarende.

Jan Weichardt oplyste, at det var sket for at give bedre sikkerhed for foreningen såfremt der måtte komme ændring af den offentlige vurdering, hvor der er tale om også at udskyde vurderingen i 2014 mod at nedsætte vurderingerne med 5 % (hvilket vil svare til kr. 4.250.000) samtidig med at man afventer udarbejdelsen af vedligeholdelsesplan for at se behovet herfor.

Der var ønske om, at generalforsamlingen tog stilling til dette. Dirigenten satte derfor spørgsmålet om forhøjelse af andelsværdien til afstemning. Der var 1 der stemte for og resten mod.

Herefter blev den samlede årsrapport med andelsværdi med en andelsværdi på 5,0 sat til afstemning og blev enstemmigt godkendt.

Ad dagsordens pkt. 5 - Forslag til behandling for generalforsamlingen.

Der var forud for generalforsamlingen udsendt en redegørelse fra bestyrelsen omkring det forhold, at revisionen i forbindelse med regnskabet for 2010/2011 havde konstateret, at boligafgiften ikke var fordelt efter bestemmelserne i foreningens vedtægter.

Derfor var stillet to forslag, således at man enten ændrede vedtægterne så de passede til de faktiske forhold eller at man regulerede boligafgiften således at man fulgte bestemmelserne i vedtægterne. En evt. regulering var foreslået til at ske pr. 1. oktober 2014, idet man samtidig havde fremsat et budget som ikke ville indebære at der skulle ske en stigning i de samlede boligafgifter pr. 1. oktober 2014.

Bestyrelsesmedlem gennemgik baggrunden for forslaget og de konsekvenser det ville have for de enkelte andelshavere.

Efterfølgende var der en længere debat omkring de to muligheder. Under debatten blev der spurgt til om, der havde været kontakt til ABF for at få rådgivning omkring forslaget. Dette har ikke været tilfældet.

Der blev ligeledes spurgt til, hvordan der kunne gives garanti for, at der ikke var nogen andelshavere der kunne kræve at få for meget betalt boligafgift tilbagebetalt. Jan Weichardt svarede, at ingen kunne give en sådan garanti, idet det jo kun kan endelig afgøres retsligt. Vurderingen har dog været, at da der er tale om en problemstilling, der har været kendt af alle andelshavere i de sidste 3 år, så vil det være vanskeligt at gøre krav gældende med tilbagevirkende kraft.

Der blev spurgt til om der var mulighed for at finde andre modeller end de to der var stillet forslag om. Jan Weichardt nævnte, at man naturligvis godt kunne forestille sig en løsning, hvor man foretog reguleringerne over flere omgange. Dette var der dog ingen stemning for, da man ønskede at få tingene afklaret.

Der blev spurgt til, hvad konsekvensen vil være, hvis man nedstemte begge forslag. Jan Weichardt oplyste, at det måtte bestyrelsen så afgøre efterfølgende, men at man jo så kunne blive nødsaget til at rette sig efter vedtægterne hurtigst muligt for at undgå at der kunne rejses sag mod andelsboligforeningen.

Da der ikke var flere bemærkninger bad dirigenten om at få en hurtig tilkendegivelse af hvilke, hvilket af forslagene, der var mest stemning for. Der var en der ønskede at få ændret vedtægterne medens der var mange der gerne ville regulere boligafgiften efter de nuværende vedtægter.

På denne baggrund satte dirigenten forslag b til afstemning, hvorefter reguleringen ville ske pr. 1.oktober 2014. Forslaget blev vedtaget enstemmigt.

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

Jan Weichardt gennemgik det udsendte forslag til budget for 2013/2014. Forslaget indebærer at boligafgiften pr. 1. oktober 2014 - jævnfør bemærkningerne under pkt. 5 – ikke forhøjes.

Gjorde opmærksom på, at udgifterne og indtægterne fra internettet var udtaget af budgettet med virkning fra den 1. oktober 2014, idet det ikke var muligt at få balance mellem indtægter og udgifter. Der var nu kun 5 brugere af internettet og de ville således skulle finde anden mulighed inden den 1. oktober 2014.

Budgettet for 2013/2014 forventes at give et driftsunderskud på kr. 42.877, hvilket kan afholdes af foreningens likvide midler.

Der var ikke bemærkninger til budgettet, som herefter blev sat til afstemning. Budgettet for 2013/14 blev enstemmigt godkendt.

Ad dagsordens pkt. 6 – Valg.

Valg til bestyrelsen.

Der var to bestyrelsesmedlemmer på valg for en 2-årig periode. Følgende blev foreslået: Claus Jørgensen og David Medina. Da der ikke var yderligere kandidater blev de valgt.

Valg af bestyrelsessuppleanter.

Der skulle vælges to bestyrelsessuppleanter for en 1-årig periode:

Følgende blev foreslået:

Hanne Rehkopff og Birgitte Groes. Da der ikke var yderligere kandidater blev de valgt.

Bestyrelsen sammensætter sig herefter således:

Lene Jørndrup	Guldbergsgade 4, st. tv.	På valg 2015
Jens Helby Petersen	Guldbergsgade 4, 3. tv.	På valg 2015
Philipp Lorenzen	Nørre Alle 3, 1. th.	På valg 2015
David Medina	Guldbergsgade 4, 2., Dør 1	På valg 2016
Claus Jørgensen	Guldbergsgade 4, 4., Dør 4	På valg 2016

Suppleanter

Hanne Rehkopff (1. supp.)	Nørre Alle 3, 4. tv.	På valg 2015
Birgitte Groes (2.sup.)	Guldbergsgade 4, 2., Dør 2	På valg 2015

Ad dagsordens pkt. 7 – Eventuelt.

Der blev nævnt en række forhold i foreningen som burde udbedres:

Der er postkasser der er ødelagte

Der mangler stopklods på indgangsdøren

Elevator i Nørre Alle trænger til at blive malet

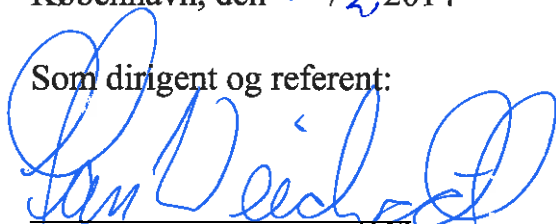
Der er f.eks. et nedløbsrør der trænger til at blive repareret og fastspændt

Det er snart ved at være på tide, hvor der skal fjernes fugleredder fra bevoksningen så man undgår generne fra de mange fugle
Der er også begyndt at komme grafitti inde i gården som man skal være opmærksom på at få fjernet
Der er mangel på plads til cykelparkering
Der mangler navne på dørtelefonerne
Der er brug for nøgler til porten ind til naboejendommen
Det sker ofte at døren til affaldsskunken står åben så den ikke fungerer korrekt.
Der var ønske om at få sat en pumpe på porten, da der er store gener forbundet med larm fra den døgnet rundt ligesom der har været eksempler på at man ikke kan anvende porten korrekt

Bestyrelsen vil se på de forskellige punkter og i de tilfælde, hvor det henhører under ejerforeningen eller gårdlauget at viderebringe spørgsmålene hertil.

København, den 11/2, 2014

Som dirigent og referent:



Jan Weichardt

A/B Guldbergsgade 4/Nørre Alle 6. Oversigt over boligafgift pr. 1. oktober 2014

Lejemålsnr.	Adresse	Boligafgift
1	Nørre Alle 3, st. th.	7.648,31
2	Nørre Alle 3, st. tv.	7.015,26
3	Nørre Alle 3, 1. th.	7.648,31
4	Nørre Alle 3, 1. tv.	7.648,31
5	Nørre Alle 3, 2. th.	7.648,31
6	Nørre Alle 3, 2. tv.	7.648,31
7	Nørre Alle 3, 3. th.	7.648,31
8	Nørre Alle 3, 3. tv.	7.648,31
9	Nørre Alle 3, 4. th.	7.648,31
10	Nørre Alle 3, 4. tv.	7.648,31
11+12	Nørre Alle 3, 5.	14.582,43
13	Guldbergsgade 4, st. mf.	8.957,75
14	Guldbergsgade 4, st. th.	8.704,38
15	Guldbergsgade 4, st. tv.	7.817,12
16	Guldbergsgade 4, 1. tv.	7.394,83
17	Guldbergsgade 4, 1. mf.	7.321,05
18	Guldbergsgade 4, 2. dør 3	9.590,70
19	Guldbergsgade 4, 2. dør 4	9.337,34
20	Guldbergsgade 4, 2. dør 1	7.394,83
21	Guldbergsgade 4, 2. dør 2	7.321,05
22	Guldbergsgade 4, 3. tv.	7.394,83
23	Guldbergsgade 4, 3. mf.	7.321,05
24	Guldbergsgade 4, 4. dør 3	9.569,36
25	Guldbergsgade 4, 4. dør 4	9.316,00
26	Guldbergsgade 4, 4. dør 1	7.394,83
27	Guldbergsgade 4, 4. dør 2	7.321,05
28	Guldbergsgade 4, 5.	9.716,94