



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

Generalforsamlingen fandt sted i andelsboligforeningens beboerlokale i Guldbergsgade

torsdag den 21. januar 2016 kl. 19.00

Til stede var: 14 andelshavere – heraf 2 ifølge fuldmagt – ud af i alt 27 mulige andelshavere, var repræsenterede. Fra Ejendomsadministrationen 4-B A/S deltog ejendomsadministrator Pernille Olsen.

Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag. Der var fra bestyrelsen indkommet forslag om bemyndigelse til optagelse af fastforrentet kreditforeningslån på 1.000.000 kr. til brug for udførelse af ekstraordinære udgifter, jf. 10-års budget fra august 2015, bilag 1 vedlægges. Foreningen vil fortsætte med et underskud på årets driftsresultat, men når det eksisterende F5 udløber 31. marts 2018, vil bestyrelsen kigge på en omlægning af dette lån samt ovenstående lån, så boligafgiften vil ikke stige på grund af optagelsen af lånet på kr. 1.000.000.
6. Valg. (*Følgende var på valg: Mads Bendixen og Claus Jørgensen genopstillede. Suppleanterne Hanne Rehkopff og Jens Helby Pedersen genopstillede.*)
7. Eventuelt.

Ad 1 – Valg af dirigent og referent.

Pernille Olsen blev indledningsvist valgt til dirigent og referent, og dirigenten kunne konstatere, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt og beslutningsdygtig i enhver henseende. Der var ingen indvendinger herimod.

Ad 2 - Bestyrelsens beretning.

Beretningen var ikke fremsendt, som skrevet i indkaldelsen, da den ikke var modtaget fra bestyrelsen. Claus Jørgensen samt Mads Bendixen fremlagde beretningen mundtligt.

Som det fremgår af dagsordens punkt 5, så er der nu udarbejdet en vedligeholdelsesplan, som bestyrelsen har brugt tid på at arbejde videre med. Der har været fokus på, at ejendommen skal vedligeholdes, og samtidig skal boligafgiften holdes i ro.

Et medlem spurgte til samarbejdet med Ejendomsadministrationen 4 B, hvor bestyrelsen oplyste, at der havde været en del oprydningsarbejde efter en tidligere medarbejder, men at dette var på plads nu. Der var ingen udeståender med den nuværende medarbejder.

Et medlem ønskede mere information fra bestyrelsen. Dette blev taget til efterretning.

Et medlem konstaterede, at det nu var 2. år i træk, at formanden havde meldt sig syg til generalforsamlingen, hvorfor hun bad bestyrelsen om evt. at vælge en ny formand, når bestyrelsen skal konstituere sig efter generalforsamlingen.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3 - Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse heraf.

Pernille Olsen gennemgik årsregnskabet 2014/2015. Årets overskud havde været 1.190.635 kr., hvor det havde været budgetlagt med kr. 1.145.000. Dette var begrundet i, at der ikke var forbrugt så meget på den løbende vedligeholdelse samt at finansielle omkostninger er blevet mindre.

Herefter blev den samlede årsrapport med en andelskrone på 5,06 sat til afstemning og blev enstemmigt godkendt.

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

Pernille Olsen forelagde budgettet 2015/2016.

Budgettet for 2015/2016 forventes at give et driftsunderskud på 153.875 kr., hvilket forventes at kunne afholdes af foreningens likvide midler. Der er ikke forslag om stigning i boligafgiften, hvorfor denne forsat er 2.664.060 kr.

Et medlem spurgte til foreningens el-udgifter, som i regnskabet var 57.418 kr., hvor der i budgettet kun er afsat 25.000 kr. Dirigenten oplyste, at nogle af disse el-udgifter er overført til budgettet for E/F Guldbergsgade 4-6 og Nørre Allé 3-5. Dog skal el-udgifter gennemgås.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

Ad 5 - Forslag til behandling for generalforsamlingen.

Der var til behandling for generalforsamlingen indkommet et forslag fra bestyrelsen vedrørende bemyndigelse til optagelse af fastforrentet kreditforeningslån på 1.000.000 kr. til brug for udførelse af ekstraordinære udgifter, jf. 10-års budget fra august 2015, bilag 1 vedlægges.

Foreningen vil fortsætte med et underskud på årets driftsresultat, men når det eksisterende F5 udløber 31. marts 2018, vil bestyrelsen kigge på en omlægning af dette lån samt ovenstående lån, så boligafgiften vil ikke stige på grund af optagelsen af lånet på kr. 1.000.000.

Der var ikke mange spørgsmål til vedligeholdelsesplan eller optagelse af kreditforeningslånet, hvorfor dirigenten satte forslaget til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad 6 – Valg til bestyrelsen

Følgende var på valg:

Mads Bendixen og Claus Jørgensen genopstillede. Yderligere stillede Christian Frankel op som bestyrelsesmedlem. Suppleanterne Hanne Rehkopff og Jens Helby Pedersen genopstillede.

Efter valget til bestyrelsen sammensætter denne sig således:

Lene Jørndrup	Guldbergsgade 4, st. tv.	På valg 2017
Bjørn Pringler Holm	Guldbergsgade 4, 2., dør 4.	På valg 2017
Mads Bendixen	Guldbergsgade 4, 3. mf.	På valg 2018
Claus Jørgensen	Guldbergsgade 4, 4., dør 4	På valg 2018
Christian Frankel	Guldbergsgade 4, 2., dør 1	På valg 2018

Suppleanter:

Hanne Rehkopff (1. supp.)	Nørre Alle 3, 4. tv.	På valg 2017
Jens Helby Pedersen (2.sup.)	Guldbergsgade 4, 3.tv	På valg 2017.

Ad 7 – Eventuelt

Et medlem spurgte til, hvad der skal ske med fælleslokalet. Hertil kunne dirigenten oplyse, at der afholdes generalforsamling i E/F Guldbergsgade 4-6 og Nørre Allé 3-5 den 4. februar 2016, hvor det er et punkt på dagsordenen at få fastsat en dato til en fællesdag, hvor man kan komme med ideer til, hvad der skal ske med fælleslokalet.

Et medlem spurgte til snerydning i gården, hvor sneen ikke var ryddet helt væk fra stierne, ligesom der manglede snerydning på trappen ned til gården. Administrator undersøger dette nærmere.

Et medlem spurgte dels til vinduespolering, som i budgettet er afsat til kr. 10.000, om dette blev udført i år, dels om man evt. kan få vinduesfirmaet til at give et tilbud på vinduespolering i de enkelte lejligheder. Bestyrelsen arbejder videre med dette.

Et medlem spurgte til manglende opslag i opgangene, når der var lejligheder til salg. Administrator oplyste, at der på sidste års generalforsamling var blevet indført både en intern og en ekstern venteliste. Der kommer derfor ikke opslag mere. Man kan henvende sig til administrator for at blive skrevet op på disse ventelister.

Et medlem spurgte til adgang til el-aflæsning. Hertil oplyste bestyrelsen, at der var skiftet låse ud, således at man nu selv kunne aflæse.

Yderligere oplyste bestyrelsen, at låsen på toilettet til festlokalet var blevet udskiftet, således at det nu er festnøglen, der virker dertil.

Et medlem opfordrede til at huske, at skraldeposerne skal lukkes/snøres sammen.

Et medlem spurgte til effekter, der står på fællesarealerne i kælderen. **Der må ikke stå ting på fællesarealerne pga. af brandfare, så alle medlemmerne opfordres til at flytte evt. ting, som de måtte have stående.** Ellers vil der blive lavet kælderoprydning, som vil være i samme omfang som en cykeloprydning, da bestyrelsen ikke må fjerne ting, med mindre det er varslet.

Et medlem spurgte til cykeloprydning. Administrator oplyste, at det normalt er gårdlauget, som står for denne, men at formanden for gårdlauget havde trukket sig, hvorfor det er uvist, hvad der kommer til at ske.

Et medlem spurgte til gårdlaugsrepræsentant. Da ingen af medlemmerne ønskede at være gårdlaugsrepræsentant, så vil bestyrelsen udpege et medlem fra bestyrelsen til at varetage denne opgave.

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

Da der ikke var flere emner til behandling, blev generalforsamlingen hævet kl. 20.00

København, den 25 / 2 2016

Som dirigent og referent:


Pernille Olsen

Bestyrelsen:


Claus Jørgensen


Mads Bendixen


CHRISTIAN FRANCK


Bjørn Pringler Holm

Lene Jørgensen
Lene Jørgensen

10 års Budget A/B Guldbergsgade 4/Nørre Allé 3

Bilag 1

Pos.	Emne	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2024/2025
1.1 (3)	Kontrol af elementfuger og evt. udskiftning								30.000		
1.2 (2)	pletreparationer										
1.3 (1-3)	Beskæring af facadebepantning	6.000		6.000	35.000	6.000		6.000		6.000	
2.1 (1)	Udskiftning af fliser på terrasser og undersøgelse af inddækninger	78.000									
2.2 (1)	Afrensning af smuds på stålkonstruktioner og duesikring		25.000					25.000			
2.3	Mindre reparationer altanundersider							8.000			
3.1 (1)	Malerbehandling trævinduer	110.000						8.000			
3.2 (1)	Liftstillads for vinduesmaling	42.500									110.000
3.3 (1)	Eftergang lukkebeslag vinduer og døre	8.000									42.500
3.4 (1)	Termofotografering af vinduer	8.000						8.000			
3.5 (1-3)	Udskiftning fuger omkring trævinduer		67.000								
3.6 (1-3)	Stillads for fuge udskiftning		22.500								
4.1 (1)	Vedligeholdelsesgennemgang tagpap	20.000							20.000		
7.1 (1-3)	Løbende pletreparation vægoverflader		5.000		5.000		5.000		5.000		5.000
7.2 (1-3)	Løbende vedligeholdelse af postkasser	2.000		2.000				2.000		2.000	
8.1 (1)	Udskiftning af spejl i elevator		8.000								
8.2 (1)	Reparation af linoleumsgulv		15.000							15.000	
9.1 (1,3)	Afrensning af algevækst kældertrappe		2.000					2.000			
11.1 (1-3)	Løbende vedligeholdelse af port			4.000				4.000		4.000	
14.1 (1-3)	Udskiftning af drænpumpe			10.000						10.000	
15.4.1 (1)	Rensning af ventilationskanaler og udskiftning af filtre		50.000								
	Ekstraordinære udgifter	122.000	347.000	22.000	40.000	12.000	5.000	55.000	55.000	37.000	157.500
13.1 (1-3)	Afsætning til udskiftning af større komponenter	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
13.2 (1-3)	Løbende vedligeholdelse pumper og ventiler m.v.	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
15.1.1 (1-3)	Løbende udskiftning af defekte komponenter	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
15.2.1 (1-3)	Løbende udskiftning af vandmålere	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
15.7.1 (1-3)	Vedligeholdelse dørtelefonlæg	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
	Løbende vedligeholdelse	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000
	Ekstra ordinære udgifter+ løbende vedligeholdelse pr. år	160.000	385.000	60.000	78.000	50.000	43.000	93.000	93.000	75.000	195.500

Total over perioden kr **1.232.500**

Ekstraordinære udgifter i perioden kr. **852.500**

Løbende vedligeholdelse i perioden kr. **380.000**

kr. **1.232.500**

August 2015