



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

Andelsboligforeningen Guldbergsgade 4/Nørre Allé 3-5 afholdte ordinær generalforsamling mandag den 21. juni 2021, kl. 18.00 i beboerlokalet Guldbergsgade.

På generalforsamlingen deltog 16 andelshavere, heraf 0 ved fuldmagt, ud af 27 andelshavere. Endvidere deltog Pernille Olsen og Christina Galler fra Ejendomsadministrationen 4-B A/S.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdifastsættelsen samt skema med centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
 - a. Bestyrelsen bemyndiges til at foretage konvertering af foreningens realkreditlån, såfremt andelsforeningen kan opnå en rente- og/eller ydelsesbesparelse.
 - b. Vedtægtsændring jf. bilag 1.
6. Valg.

Følgende er på valg:
Formand Claus Jørgensen som genopstiller samt bestyrelsesmedlem Katrine Jørgensen der ikke genopstiller.
Suppleant Jens Helby Pedersen er på valg.
7. Gårdlaug.
 - a. Beretning fra gårdlauget.
 - b. Valg af repræsentant til gårdlauget.
8. Eventuelt.

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

Ad 1. Valg af dirigent & referent

Bestyrelsen opstillede Pernille Olsen som dirigent, da der ikke var andre kandidater, blev hun enstemmigt valgt.

Christina Galler blev valgt som referent.

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var både lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til foreningens vedtægter §§ 25 & 26. Fremmødet var dog ikke stort nok i forhold til vedtagelse af ændringsforslaget til vedtægterne under dagsordenens pkt. 5, litra b, som krævede, at mindst 2/3 af samtlige andelshavere var til stede. Vedtægtsændring krævede derfor at 18 medlemmer var tilstede.

Der var ingen indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed og beslutningsdygtighed. Dog var generalforsamlingen på grund af Covid-19 ikke afholdt rettidigt.

Ad 2. – Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelse til generalforsamling.

Bestyrelsens beretning blev gennemgået af formand Claus Jørgensen og omhandlede følgende:

- Økonomi
- Vedligeholdelse
- Arbejdsdag 2021
- Metalport mellem nr. 4 og 6
- Støj fra Alice/Union

Bestyrelsens beretning 2020

Beretningen omhandler hvad der er sket i andelsboligforeningen det seneste år.

Økonomi

Foreningen har en likvid beholdning på kr. 1,3 mio stående til kommende projekter, samt hvis der skulle ske noget uventet.

Vedligeholdelse

Der er nu udarbejdet en vedligeholdelsesplan gældende for 10 år, hvor der er estimeret på, hvad de forskellige vedligeholdelsesarbejder vil koste. Et rigtig godt arbejdsredskab for nuværende og kommende bestyrelse. Når vedligeholdelsesplan er endelige færdig, lægges denne på foreningens hjemmeside.

Arbejdsdag 2021

Grundet Covid 19 har der endnu ikke været afholdt arbejdsdag, men det forventes, at der vil blive indkaldt til arbejdsdag den anden weekend i september 2021.

Metalport mellem nr. 4 og 6

Der skal foretages små forbedringer på metalport, så den bliver sværere at klatre over.

Støj fra Alice/Union

Der var oplevet mere støj end tidligere fra naboen Union ifm. corona-nedlukningen. Bestyrelsen har været i kontakt med Union ad flere omgange. Nu er der en ny, der har overtaget Union, og der lader til at problemstillingen tages mere alvorligt ved bl. a. at lægge bordene oven på hinanden, når der lukkes ned om aftenen.

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

Salen havde herefter dialog omkring naboforholdet, og der var bred enighed om, at bestyrelsen fortsat skal lægge pres på Union/Alice om at overholde, at der ikke er støj fra deres gård efter kl. 22.

Formandens beretning blev herefter taget til efterretning.

Ad 3. - Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet samt skema med centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamling, bilag 1.

Foreningens årsregnskab for 2019/2020 blev gennemgået af dirigenten.

Årets resultat var et overskud på kr. 150.931. Dette var et mindre overskud i forhold til budgetteret overskud kr. 378.000.

Det mindre overskud skyldtes i høj grad de finansielle omkostninger ved låneomlægning, hvor der var et kurstab ved låneomlægning på kr. 496.073 mod et budgetteret kurstab kr. 165.000.

Dirigenten gennemgik centrale nøgleskema bilag 4, som viser foreningens centrale nøgletal, der blandet andet viste, at foreningen har en friværdi på 45%.

Der var en debat omkring fastsættelse af andelskronen, og hvorfor foreningen benytter offentlig vurdering i stedet for valuarvurdering. Hidtil havde holdningen været en mere konservativ vurdering, og derved en fastholdelse af den offentlige ejendomsvurdering samtidig med, at man har en reserve på kr. 7.000.000. En valuarvurdering kan have udsving hen over årene, og derved kan man som andelshaver risikere at få et tab, hvis man skal sælge på et ugunstigt tidspunkt.

Der blev til punktet aftalt, at såfremt man på et tidspunkt påtænker at overgå til valuarvurdering, skal dette på som et særskilt punkt på dagsordenen, så alle ved, at dette skal diskuteres og evt. vedtages på den pågældende generalforsamling.

Andelshaverne var enige med bestyrelsen i at sætte andelskronen på kr. 6,19 pr. indskudte andelskrone. De respektive andelsværdier var oplyst i regnskabets side 20.

Regnskabet og centrale nøgleskema blev enstemmigt godkendt.

Bestyrelsen forslag om en andelskrone på kr. 6,19 pr. indskudt andelskrone blev enstemmigt godkendt.

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

Dirigenten forelagde budgettet 2020/2021.

Budgettet for 2020/2021 forventes at give et driftsoverskud på kr. 762.292. Efter det budgetteret afdrag på prioritetsgæld vil det likvide overskud for budgetåret 2020/2021 være på kr. 76.554, og den samlede likviditet ultimo 2020/2021 forventes at være kr. 1.307.677.

Der blev i forsamlingen talt om negativ rente, og hvad man evt. kan gøre anderledes. Dirigenten fortalte, at det er alle banker, der har den samme negative rente. Desuden fortalte dirigenten, at andelsboligforeninger ikke kan udbetale dividende eller investerer i aktier og obligationer.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

Ad 5. – Forslag til behandling for generalforsamlingen.

Forslag fra bestyrelsen.

Forslag a) Bestyrelsen bemyndiges til at foretage konvertering af andelsboligforeningens realkreditlån, såfremt andelsboligforeningen kan opnå en rente- og/eller ydelsesbesparelse.

Dirigenten forklarede, at dette forslag kun er til, hvis der skulle være en gunstig besparelse for foreningen, ved omlægning til lavere rente eller omvendt konvertering ved lavere kurs.

Foreningens rente på prioritetslån er omlagt til 0,8%.

Bestyrelsens forslag blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

Forslag b) § 24 Elektronisk generalforsamling.

§ 24, stk. 1

Bestyrelsen kan beslutte, at der som supplement til fysisk fremmøde på generalforsamlingen gives adgang til, at medlemmer kan deltage elektronisk i generalforsamlingen, herunder stemme elektronisk, uden at være fysisk til stede på generalforsamlingen. Det vil sige, at der afholdes en delvis elektronisk generalforsamling.

§ 24 stk. 2

Bestyrelsen kan beslutte, at generalforsamlingen alene afholdes elektronisk uden adgang til fysisk fremmøde. Det vil sige at der afholdes en fuldstændig elektronisk generalforsamling.

§ 24, stk. 3

Bestyrelsen fastsætter de nærmere krav til de elektroniske systemer, som anvendes ved en delvis eller fuldstændig elektronisk generalforsamling. Indkaldelsen til generalforsamling skal indeholde oplysning herom, ligesom det skal fremgå af indkaldelsen, hvordan medlemmerne tilmelder sig elektronisk deltagelse, og hvor de kan finde oplysning om fremgangsmåden i forbindelse med elektronisk deltagelse på generalforsamlingen.

§ 24, stk. 4

Det er en forudsætning for afholdelse af delvis som fuldstændig elektronisk generalforsamling, at bestyrelsen drager omsorg for, at generalforsamlingen afvikles på betryggende vis. Det anvendte system skal være indrettet på en sådan måde, at vedtægtens krav til afholdelse af generalforsamling opfyldes, herunder medlemmernes adgang til at deltage i samt ytre sig og stemme på generalforsamlingen. Det anvendte system skal på pålidelig måde kunne fastslå, hvilke medlemmer, der deltager i generalforsamlingen, hvilken stemmeret de repræsenterer, samt kunne håndtere afstemningerne.

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

§ 24, stk. 5

Medlemmerne er selv ansvarlige for, at de har det nødvendige elektroniske udstyr, it-programmer og internetforbindelse, som giver adgang til at deltage i den digitale generalforsamling.

§ 24, stk. 6

Et medlem har ret til at møde på delvis som fuldstændig elektronisk generalforsamling ved fuldmægtig. Dette kan ske ved at videregive sit personlige login – brugernavn og adgangskode – til en fuldmægtig eller ved at lade sig repræsentere ved fuldmagt i henhold til vedtægtens almindelige bestemmelser herom. Uanset modstående vedtægtsbestemmelse kan bestyrelsen repræsentere flere medlemmer i forbindelse med såvel delvis som fuldstændig elektronisk generalforsamling.

§ 24, stk. 7

Ved afholdelse af fuldstændig elektronisk generalforsamling har medlemmerne mulighed for at brevstemme, det vil sige at stemme skriftligt inden generalforsamlingen afholdes.

§ 24, stk. 8

I øvrigt finder vedtægtens bestemmelser om afholdelse af generalforsamling med de fornødne afgivelser tilsvarende anvendelse på delvis og fuldstændig elektronisk generalforsamling.

§24 til §36 ændres til §25 til §37.

Dirigenten informerede forsamlingen, at elektronisk generalforsamling skal foregå på en sikker platform, der ikke kan hackes. Probo er en sikker platform, der kan håndtere generalforsamling, hvor man samtidig kan have digital generalforsamling og fysisk fremmøde.

Da der blot var 16 fremmødte andelshavere til denne generalforsamling, kunne forslaget ikke endeligt vedtages, da der skal være 18 deltagende, men forslaget kan foreløbigt vedtages, såfremt 2/3-dele af de tilstede værende skal stemme for forslag.

Bestyrelsens forslag blev sat til afstemning, og forslaget blev enstemmigt foreløbigt vedtaget.

Ad 6. - Valg til bestyrelsen.

Følgende er på valg:

Formand Claus Jørgensen, der genopstillede og bestyrelsesmedlem Katrine Jørgensen, der ikke genopstillede. Philip Frøsig opstillede, som ny bestyrelsesmedlem. Suppleanterne Jens Helby Pedersen genopstillede.

Efter valget til bestyrelsen sammensætter denne sig således:

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Claus Jørgensen	På valg 2023
Christian Frankel	På valg 2022
Hanne Rehkopff	På valg 2022
Philip Frøsig	På valg 2023

Suppleanter:

Jens Helby Pedersen (1.sup.)	På valg 2022
------------------------------	--------------

Ad 7. – Gårdlaug

Andelsboligsforenings repræsentant i gårdlauget, Anne Katrine Mühlhausen, beklagede ikke selv at kunne deltage i denne generalforsamling, men havde fremsendt sin beretning og bedt dirigenten om at oplæse den for forsamlingen.

Dirigenten oplæste dette:

Beretning fra gårdlauget

Vi har fået et nyt medlem i gårdlauget, nemlig Stine fra Guldbergsgade 6, og det er vi glade for. Der har i perioder været rigtig meget arbejde i gårdlauget, så vi kan godt mærke, at vi nu er tre til at løfte opgaven.

Corona

Det forgange halvandet år har i gårdlauget været præget og udfordret af corona. Især under første bølge satte vi ind med ekstra rengøring, dels pga. smittefare, dels fordi gården pludselig blev brugt rigtig, rigtig flittigt af beboerne. Foråret og sommeren i år tiltrækker igen mange beboere, men umiddelbart oplever vi en reducere i det, vi kalder "uhensigtsmæssig adfærd" (larm & svineri), men sidste år var det et enormt problem, der krævede virkelig meget fokus og energi. Derfor har vi igangsat to projekter: Opdatering af reglementet og opsætning af skilte/plakater på plankeværket ind mod Union.

Reglementet skal godkendes af alle fire bestyrelser i gården. Der kom omfattende feedback fra den ene bestyrelse, og nu er en ny version sendt til godkendelse hos bestyrelserne, som vi altså afventer svar fra. Så snart formaliteterne er på plads, skal reglementet distribueres rundt til alle beboere. Skilte/plakater har været en forsinket proces, dels fordi vi ikke har kunne få udleveret gårdlaugets regnskab, dels fordi vi har gjort os mange overvejelser omkring tonen i vores budskaber. Formand Sara er tovholder, og jeg går ud fra, at vi snart er i mål.

Småting

Siden sidste generalforsamling har vi købt et bordtennisbord, som mange er glade for, og lagt faldsand på legepladsområdet. Der er også sat ekstra lys op i gården, og vi investerede i rigtig mange julelys, som gjorde gården virkelig smuk i december. Trænerne blev i øvrigt også fint beskåret for nogle måneder siden.

Ny administrator

Vi fik for et års tid siden ny administrator hos 4B, men er nu tilbage hos Pernille. Det har ikke

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

været muligt for os hos den tidligere administrator at få et overblik over gårdlaugets økonomi, ligesom vi ikke kunne få afklaring på, hvornår årsregnskabet ville være klar. Det har dels forhindret os i at kunne holde budgetmøde og generalforsamling, dels har det tvunget vores projekter på standby. Det lader dog til, at der kommer styr på det nu, hvor Pernille er tilbage. Det er i øvrigt det manglende overblik over økonomien, der har afholdtos fra at købe nye blomster i år.

Vild med Vilje

Via Stine har vi fået adgang til et gratis forløb hos "Vild med vilje" <https://www.vildmedvilje.dk/>, som er et rådgivningsfirma med fokus på biodiversitet. En rådgiver har set gården igennem med os, og vi fik supermeget ros, blandt andet fordi vi i år har valgt ikke at luge mere ud i bedene, end der strengt taget er behov for.

Besøget har resulteret i en omfattende rapport med forslag og fokusområder, og gårdlauget vil nu i roligt tempo finde ud af, hvilke ændringer og tiltag vi evt. vil sætte i gang.

Ny port

I gårdlauget kan vi ikke genkende, at vi skulle have været imod løsningen med en ny port ved det overdækkede cykelparkeringsområde. Bestyrelsen i Guldbergsgade 6 har været imod den. Som gårdlaug har vi blot understreget, at vi i fællesskab ville været tvunget til at finde en løsning på det problem med cykelparkering, som ville opstå, hvis man reducerede muligheden for cykelparkering under halvtaget.

Meddelelse fra gårdmanden

Gårdmand Mikie bedt mig om at sige, at det ikke er gårdlauget (og dermed Mikie), der er ansvarlig for rengøringen af området under halvtaget eller på gaden foran vores ejendomme. Det er A/B-bestyrelsen.

Flere har henvendt sig til ham med opfordring til bedre rengøring og frustration over måden, affaldscontainerne indimellem står hulter-til-bulter på.

Til sidst vil jeg blot sige, at jeg rigtig gerne vil genopstille som gårdlaugsmedlem.

Herefter blev der fra salen spurgt til, hvem der sørger for rengøring af affaldscontainere, da disse og særligt biocontainer lugter. Til dette blev der svaret, at man skal rette henvendelse til Bennedikte, der herefter vil sørge for bestilling af en sådan rengøring.

En andelshaver fortalte, at der var set rotter i området – også midt på dagen. Hvis man ser rotter i området, skal dette anmeldes til Københavns Kommune.

a) Valg af repræsentant til gårdlauget

Anne Katrine Mühlhausen (i daglig tale kaldet Trine) genopstillede som repræsentant i gårdlauget og blev enstemmigt valgt med applaus.

Ad 8. - Eventuelt.

Dirigenten oplyste, at under dette punkt kunne alt drøftes, men intet vedtages.

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

Herefter fortalte dirigenten omkring Probo. Alle andelshavere burde være inviteret til Probo. Hvis man i kontaktoplysninger angiver sit mobilnummer, kan man på sms få akut orientering, som f.eks. ved vandskade i ejendommen.

I Probo ligger der desuden regnskaber, vedtægter og referater fra generalforsamlingen.

Hvis der alligevel er behov for hjælp, kan man altid ringe til supporten.

Hvis vedtægtsændringen omkring elektronisk generalforsamling bliver endeligt vedtaget, og der er behov for elektronisk generalforsamling, vil det også være en forudsætning, at andelshaverne er tilmeldt Probo, for at kunne deltage.

Den tidligere bestyrelsesweb fungerer ikke mere, men ud over tilsvarende bestyrelsesweb hos Probo, er der desuden mange andre fordele ved at benytte Probo.

Behøver man en ny invitation til Probo, skal man sende en mail til Pernille Olsen.

Der blev fra forsamlingen spurgt, om der var midler i budgettet til vagtordning ved Distortion, og gerne med udvidelse af vagtordningen til kl. 2 om natten, så der ikke kommer til at lugte så frygteligt af urin ved opgangene.

Bestyrelsen svarede, at det var der midler til – også til udvidelse af vagtordningen til kl. 2 om natten.

En andelshaver fortalte, at der generelt er udfordringer med porttelefonsystemet. Det virker ikke altid.

Bestyrelsen vil se på dette.

Pernille Olsen vil sørge for at skabe kontakt til en anden andelsboligforening, der netop har udskiftet deres porttelefonsystem til et med video.

Der blev i forsamlingen drøftet om, hvad der er rimeligt i forhold til musik i haven.

Formanden fortalte, at det var gårdlauget, der står for haven, og derfor gårdlaugets vedtægter, der er gældende for havens brug. Men larm og musik i haven har altid været til ophør senest kl. 22.

Dirigenten pointerede, at det er de ophængte regler, der er gældende indtil nye bliver ophængt og rundsendt.

Desuden blev der opfordret til, at hvis man skal have musik og dans, så skal man benyttet beboerlokalet i stedet for haven.

Der blev forespurgt til rengøring af døre, og hvem der sørgede for dette. Det blev besvaret med, at det skal ejerforeningen sørge for.

Bestyrelsen fik en stor tak for deres arbejde.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 19.01

Som dirigent: Pernille Olsen

Som referent: Christina Galler

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Pernille Olsen

Dirigent

Serienummer: CVR:14832246-RID:40822597

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-07-06 12:53:40Z

NEM ID 

Christina Galler

Referent

Serienummer: CVR:14832246-RID:1297849883848

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-07-06 12:55:38Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EUNC3-FEX00-D4NDL-7Y3BM-AJNET-4C1N1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>