



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

Andelsboligforeningen Guldbergsgade 4/Nørre Allé 3-5 afholdte ordinær generalforsamling torsdag den 23. januar 2020, kl. 18,30 i lokalet Guldbergsgade 4, kld.

På generalforsamlingen deltog 18 andelshavere, heraf 6 ved fuldmagt, ud af 27 andelshavere. Endvidere deltog Pernille Olsen og Nicklas Olsson 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 samt skema med centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamling, bilag 1.
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Nedsættelse af boligafgiften pr. 1. marts 2020 jf. bilag 2.
- 5) Forslag.  
Forslag fra bestyrelsen.
  - a. Bestyrelsen bemyndiges til at foretage konvertering af andelsboligforeningens realkreditlån, såfremt andelsboligforeningen kan opnå en rente- og/eller ydelsesbesparelse.
  - b. § 6, stk. 4 slettes af vedtægterne.  
(6.4) For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.
- 6) Valg.  
Følgende er på valg:  
Bestyrelsesmedlemmerne Christian Frankel og Hanne Rehkopff genopstiller.  
Suppleanterne Jens Helby Pedersen genopstiller og Kirsten Juhl-Hansen genopstiller ikke.
- 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.

Nicklas Olsson blev valgt som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var både lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til foreningens vedtægter §§ 25 & 26. Fremmødet var stort nok i forhold til vedtagelse af ændringsforslaget til vedtægterne under dagsordenens pkt. 5, litra b, som kræver, at mindst 2/3 af samtlige andelshavere var til stede. For at forslaget kunne vedtages kræver det endvidere et flertal på 2/3 af ja/nej stemmer. Vedtægtsændring kræver at 18 medlemmer var tilstede.

Der var ingen indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed og beslutningsdygtighed.

## Ad 2. – Bestyrelsens beretning.

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

- *Omlægning af tidligere lån.*
- *Vedligeholdelse.*
- *Viceværtkontrakter.*

### Bestyrelsens beretning 2020

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

#### Omlægning af tidligere lån

Grundet de ekstraordinære lave renter, besluttede bestyrelsen at lave en låneomlægning. Med virkning fra den 1. januar 2020 opsagde foreningen sit gamle lån på 2,14% med en løbetid på 28,5 år, og optog et nyt 30 årigt lån på 0,80% i fast rente. Grundet obligationskurserne er lånet ca. 1,1 mio. kr. større, men giver en besparelse på 4 mio. kr. i fremtidige renteudgifter.

Bestyrelsen foreslår en nedsættelse af boligafgiften med 400.000 kr. Inden nedsættelsen var boligafgiften på 2.400.000 kr., det vil svare til en nedsættelse med ca. 16%. Med nedsættelsen af boligafgiften er det bestyrelsens forventning, at indtægter og udgifter vil nogenlunde balancere igennem de kommende år. Forslaget vil træde i kraft pr. 1. marts 2020, såfremt foreningens medlemmer godkender forslaget.

Pt. står der 1 mio. kr. på foreningens driftskonto. Bestyrelsen ønsker at have mellem en halv og en hel million stående til løbende vedligeholdelsesopgaver og lignende. Dette er dog blevet udfordret af foreningens bank (Danske Bank), der har varslet negativ indlånsrente på -0,5% pr. 1. marts 2020. Det svarer til en årlig udgift på 5.000-8.000 kr. Danske bank er ikke den eneste bank der har varslet



negative renter, så det er ikke sikkert, at foreningen kan slippe for negative renter ved at skifte bank.

## Vedligeholdelse

I det forløbne år har foreningen fået gennemført en række mindre vedligeholdelse- og forbedringsopgaver på bygningen. Her er fx tale om støjdemping af metaltrapper fra 4. sal til kælderen under nr. 4. Dette projekt kostede lidt over 200.000 kr.

Efter facaderenovering er der blevet udbedret skader på fliser som følger af vedligeholdelsesprojektet. De pågældende håndværkere har påtaget sig udgifterne af disse skader.

Foreningen har stadig nogle mindre betonafskalninger under svalegangene i nr. 4. Dette er blevet eftersat, og konstateret at betonenhederne er sunde. Der er igangsat forskellige tiltag, der skal begrænse fremtidig afskalning. Der er blevet udskiftet gummilister mellem elementer på svalegangene, justeret hældningen på elementerne så afløbet ligger nederst, da det slider på elementerne, når vandet finder alternative veje.

Det er planen at fortsætte med justeringer af hældninger rundt på de private altaner, for at sikre at en større del af vandet kommer ud gennem afløbet. Dette forlænger altanernes levetid og begrænser, hvor meget vand der løber ned langs bygningen.

Det er blevet konstateret, at der findes en aflåst lem under risten ved trappenedgangen, ind til kælderrummet Guldbergsgade 4. Denne lem var ikke helt vandtæt, men den er nu udbedret, så der ikke kommer vand ind den vej. Samtidig er det indskærpet over for viceværtten, at afløbet under risten skal holdes rent for blade, så vandet kan løbe væk via afløbet.

Bestyrelsen har ift. vedligeholdelsesprojektet arbejdet sammen med arkitekt Palle Juul Larsen, som de er meget glade for. I det kommende år vil Palle udarbejde en vedligeholdelsesplan for ejendommen, som vil koste 25.000 kr. Planen sikrer, at foreningen har et overblik over kommende vedligeholdelsesarbejder på det rigtige tidspunkt.

## Viceværtkontrakt

I samarbejde mellem bestyrelsen og administrationen er der udarbejdet en ny viceværtkontrakt. Denne er lavet for at få en bedre ansvarsfordeling ift. gårdmanden og viceværttopgaver for andelsforeningen (Guldbergsgade nr. 4 og Nørre Alle 3) og for ejerforeningen (Guldbergsgade nr. 4 og 6 og Nørre Alle 3). Kontrakterne er blevet tilpasset, så de passer til de faktiske forhold.



### **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 2018/2019 blev gennemgået af dirigenten.

Årets resultat var et underskud på -480.658,- kr.

Dirigenten gennemgik centrale nøgleskema bilag 4, som er en ny lov regeringen har indført sidste år og som viser foreningens centrale nøgletal.

Der var en debat omkring hvorfor andelskronen skulle stige og en andelshaver syntes at foreningen skal være forsigtig med at hæve andelskronen. Andelshaverne var enige med bestyrelsen i at sætte andelskronen på kr. 6,17 pr. indskudte andelskrone, således at andelskronen ikke vil falde i forbindelse med foreningens fremtidige vedligeholdelse. Bestyrelsen har vurderet, at andelskronen skulle stige lidt og gerne hvert år. Bestyrelsen hensigt er samtidig, at foreningens reserver ikke skal længere ned end 5-6 mio. kr.

**Regnskabet og centrale nøgleskema blev enstemmigt godkendt.**

**Bestyrelsen forslag om en andelskrone på kr. 6,17 pr. indskudt andelskrone blev enstemmigt godkendt.**

### **Ad 4. – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Nedsættelse af boligafgiften pr. 1. marts 2020 jf. bilag 2.**

Dirigenten forelagde budgettet 2019/2020.

Budgettet for 2019/2020 forventes at give et driftsoverskud på 378.097 kr., Dirigenten satte forslaget til afstemning, om nedsættelse af boligafgiften pr. 1. marts 2020.

**Budgettet samt nedsættelse af boligafgiften pr. 1. marts 2020 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, da renten på lån p.t. ligger meget lavt.

**Bestyrelsens forslag blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.**



**Forslag b)** § 6, stk. 4 slettes af vedtægterne.

(6.4) "For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis." Der var spørgsmål fra en andelshaver til om, hvad andelsbeviser er værd, og hvad de bruges til. Dirigenten oplyste at andelsbeviser ikke var noget værd, og bliver brugt i forbindelse med køb og salg. Såfremt andelshaveren ikke kan finde sit andelsbevis, vil de kost pt. kr. 700 for et nyt andelsbevis.

**Bestyrelsens forslag blev sat til afstemning og forslaget blev enstemmigt vedtaget.**

## Ad 6. - Valg til bestyrelsen.

Følgende er på valg:

Bestyrelsesmedlemmerne Christian Frankel og Hanne Rehkopff genopstiller.

Suppleanterne Jens Helby Pedersen genopstiller og Kirsten Juhl-Hansen genopstiller ikke

Efter valget til bestyrelsen sammensætter denne sig således:

### Bestyrelsen ser herefter således ud:

Claus Jørgensen	På valg 2021
Christian Frankel	På valg 2022
Hanne Rehkopff	På valg 2022
Katrine Jørgensen	På valg 2021

### Suppleanter:

Jens Helby Pedersen (1.sup.)	På valg 2021
------------------------------	--------------

## Ad 7. – Gårdlaug

### a) Beretning fra gårdlauget

På trods af det arbejde gårdlauget har gjort, er der nogle der bruger gården til forkerte ting. Flere i foreningen har set folk feste i og omkring legehøuset. Dette syntes gårdlauget er irriterende, da der til tider bliver ødelagt borde/bænke sæt og husordenen bliver ikke overholdt.

Gårdlauget har sat mere lys op, således at dette gerne skulle afhjælpe uvedkommende i gården.

Gårdlauget ønsker at de respektive foreninger/ejendomme holder affaldsburene rene.

Gårdlauget foreslår, at man sætter to vagter på til distortion, da en vagt sidste år ikke kunne holde øje med begge indgange til gården. Gårdlauget vil tale med vagterne om de kunne registrere de gæster som kom, om der er tilknyttet nogle af beboerne i ejendommene, således at festerne i gården blev mere kontrolleret i forbindelse med distortion.



- Der var enighed om, at gården var blevet til en gård man havde lyst til at bruge hele tiden.
- b) Valg af repræsentant til gårdlauget  
Anne Katrine Mühlhausen (i daglig tale kaldet Trine) genopstiller som repræsentant i gårdlauget og blev enstemmigt valgt.

### Ad 8. - Eventuelt.

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

Her blev administrator gjort opmærksom på at den graffiti der var i cykelrummet ikke var blevet fjernet, og administrator undersøger det nærmere.

En andelshaver ytrede sin nervøsitet for manglende afskærmning på sin altan. Dette ønsker andelshaverne at bestyrelsen finder en løsning på. Bestyrelsen har undersøgt dette, og arbejder videre med en evt. løsning.

En af andelshaverne havde problemer med støj fra Rust i hverdagene. Løsningen på dette var at tage kontakt til støjlinjen, Københavns kommune, eller Hanne Rehkopff fra bestyrelsen.

En andelshaver ville gerne have igangsat vinduespudsning af opgangens vinduer. Bestyrelsen havde indhentet et tilbud, men firmaet kunne ikke udføre opgaven. Bestyrelsen arbejder videre på en ny løsning.

Bestyrelsen fik en stor tak for deres arbejde.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 19.32

Som dirigent: Pernille Olsen

Som referent: Nicklas Olsson

# Penneo

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

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

## Hanne Rehkopff

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-966478631340

IP: 131.165.xxx.xxx

2020-02-26 11:04:54Z

NEM ID 

## Claus Jørgensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-624076055592

IP: 109.56.xxx.xxx

2020-03-03 17:24:57Z

NEM ID 

## Katrine Daugaard Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-805022247842

IP: 90.184.xxx.xxx

2020-03-17 10:51:31Z

NEM ID 

## Pernille Olsen

Dirigent

Serienummer: CVR:14832246-RID:40822597

IP: 91.215.xxx.xxx

2020-03-25 09:23:15Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: CPT1XH-EKN57-SQBL2-UM8NX-6A5MB-JSJB

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](mailto: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>