



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

Generalforsamlingen fandt sted i andelsboligforeningens beboerlokale i Guldbergsgade

mandag den 27. april 2015 kl. 19.00.

Til stede var: 19 andelshavere – heraf 4 ifølge fuldmagt – ud af i alt 27 mulige andelshavere, var repræsenterede. Der var fremsendt 2 forslag omkring ændring af andelskronen fra Tao Hildebrand samt opsætning af markise fra Lars Rosbjerg. 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: Ændring af vedtægternes § 13, se bilag 1.
6. Valg.
(Lene Jørndrup genopstiller, Jens Helby Petersen genopstiller ikke, men opstiller som suppleant, Philipp Lorenzen er på valg, David Medina fraflytter ejendommen i 2015, hvorfor der skal vælges et nyt bestyrelsesmedlem for 1 år samt suppleanter: Hanne Rehkopff er på valg og Birgitte Groes genopstiller ikke).
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. Dog var vedtægternes § 24 stk. 1 ikke overholdt, at datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før. Der var ingen indsigelser herimod.

Ad 2 - Bestyrelsens beretning.

Beretningen var fremsendt den 16. april 2015 som vedlægges til referatet.

Et medlem spurgte til samarbejdet med 4B, hvor bestyrelsen havde besluttet at give en ny chance til den nye administrator Pernille Olsen, men vil tage punktet op inden næste generalforsamling.

Bestyrelsen oplyste, at den 11. maj 2015 bliver ejendommen besigtiget af firmaet som skal udarbejde vedligeholdelsesplanen. Der er brug for adgang til 6-7 lejligheder. Bestyrelsen laver en skrivelse, således at man kan aflevere nøgler.

Beretningen blev taget til efterretning.

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

Pernille Olsen gennemgik årsregnskabet 2013/2014. Årets overskud havde været kr. 1.260.833, hvor det havde været budgetlagt med kr. 1.388.000. Dette var begrundet i at udgifterne til renter på prioritetslånet efter omprioriteringen var blevet på kr. 567.764 hvor det var budgetlagt til kr. 454.000, det var dog blevet udlignet med af afdraget var blevet kr. 1.325.019 hvor det var budgetlagt med kr. 1.427.000.

Forslaget fra Tao Hildebrand blev gennemgået og der var herefter en god debat omkring andelskroneberegninger omkring hensættelsen til værdireguleringer samt vedligeholdelsesplan, evt. stigning i boligafgiften.

Dirigenten satte forslaget omkring en ændring af andelskrone på 6,00 til afstemning, 10 stemte imod, 3 stemte for, resten stemte blank – forslaget blev ikke vedtaget.

Herefter blev den samlede årsrapport med en andelskrone på 5,00 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 2014/2015.

Den løbende vedligeholdelse er blevet forhøjet til kr. 90.000, da der har været udgifter til reparation af porttelefon samt reparation af fuger. Ligeledes er der afsat kr. 31.250 til vedligeholdelsesplanen.

Budgettet for 2014/2015 forventes at give et driftsunderskud på kr. 157.757, hvilket kan afholdes af foreningens likvide midler.

Ad 5 - Forslag til behandling for generalforsamlingen.

Der var forud for generalforsamlingen udsendt forslag fra såvel bestyrelsen som fra 2 andelshavere:

Forslag fra bestyrelsen - Ændring af vedtægternes § 13**Nuværende vedtægter****§ 13 Overdragelse**

(13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

(13.2) Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

A. Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

B. Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne bolig overlades til den fraflyttende andelshaver. Det skal ved brev eller opslag med mindst 7 dages varsel bekendtgøres, at andelshavere på den interne venteliste kan gøre brug af deres ret til at købe en ledigbleven bolig.

C. Andre personer, der er indstillet af en andelshaver. Det skal ved brev eller opslag med mindst 14 dages varsel bekendtgøres, at andelshaverne kan indstille en kandidat til en ledigbleven bolig. Bekendtgørelsen skal angive hvilken bolig og overdragessummen. Hver andelshaver kan indstille een kandidat til boligen, og der trækkes lod mellem de rettidigt indstillede kandidater, der kan godkendes af bestyrelsen, jfr. § 13.1. Sælgeren af andelen kan dog ikke indstille en kandidat.

D. Ekstern venteliste efter anciennitet. Optagelse på ekstern venteliste koster 150 kr. og skal skriftligt genbekræftes til bestyrelsesformanden 1 gang om året. Sker det ikke, slettes ansøgeren fra listen.

Såfremt andelen ikke kan sælges internt, ingen andelshavere indstiller en køber, og

der ingen interesserede købere er på den eksterne liste, vil bestyrelsen stå for salget via opslag i dagspressen.

Nye vedtægter

Overdragelse

§ 13. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, er andelshaveren berettiget til at overdrage andelsboligen efter reglerne i stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

Stk. 2. Fortrinsret til at overtage andelsboligen gives i nedenstående prioriterede rækkefølge til:

A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre, bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

B) En anden andelshaver i foreningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i litra B og C og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen, jf. litra D. Det skal ved opslag med mindst 7 dages varsel bekendtgøres, at andelshavere på den interne venteliste kan gøre brug af deres ret til at købe en ledigbleven bolig. Ved oprettelsen af denne venteliste trækkes der lod af administrationen omkring rækkefølgen. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten, herunder om gebyr for indtegning, om antallet af tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og om, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.

C) Andre personer, der er indstillet af en andelshaver. Det skal ved brev eller opslag med mindst 14 dages varsel bekendtgøres, at andelshaverne kan indstille en kandidat til en ledigbleven bolig. Bekendtgørelsen skal angive hvilken bolig og overdragelsessummen. Hver andelshaver kan indstille een kandidat til boligen, og der trækkes lod mellem de rettidigt indstillede kandidater, der kan godkendes af bestyrelsen, jfr. § 13.1. Sælgeren af andelen kan dog ikke indstille en kandidat.

D) En anden person, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fast-

sætte nærmere regler for administration af ventelisten, herunder om gebyr for indtegning, om antallet af tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og om, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.

E) En anden, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 3. Foreningens ventelister skal fremlægges til eftersyn for andelshaverne på den årlige ordinære generalforsamling.

Forslaget blev gennemgået og jf. vedtægternes § 25 skal forslag om vedtægtsændringer vedtages på en generalforsamling, hvor der er mindst 2/3 af samtlige mulige stemme er repræsenterede stemmer, og med et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for at forslaget kan vedtages endeligt.

Disse betingelser er opfyldt og dirigenten stillede forslaget til afstemning og det blev enstemmigt vedtaget.

Forslag fra Lars Rosbjerg, Nørre Allé 3, 5. sal - Anmodning om tilladelse til at montere en markise på gårdsiden.

Tilføjelse til husorden omkring montering af markiser. Følgende ordlyd foreslås indført i husordenen. "I henhold til vedtægter giver bestyrelsen godkendelse til montering af markise mod gårdsiden efter disse retningslinjer: Markise skal i sit udtryk herunder farvevalg og kvalitet være i overensstemmelse med hele bygningens samlede udtryk. På den baggrund skal markisers farvevalg befinde sig i en grå farveskala eller hvid farveskala".

Dirigenten læste foreningens vedtægter § 10 stk. 2 højt, herefter var der en kort debat omkring farvevalg mv.

Lars Rosbjerg trak herefter forslaget tilbage, da stemningen mellem medlemmerne, var at bestyrelse kunne give den nævnte tilladelse jf. vedtægternes § 10 stk. 2, og sikre at farvevalg mv.

Ad 6 – Valg til bestyrelsen

Lene Jørndrup genopstiller, Jens Helby Petersen genopstiller ikke, men opstiller som suppleant, Philipp Lorenzen er på valg, David Medina fraflytter ejendommen i 2015, hvorfor der skal vælges et nyt bestyrelsesmedlem for 1 år samt suppleanter: Hanne Rehkopff er på valg og Birgitte Groes genopstiller ikke.

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 2016
Claus Jørgensen	Guldbergsgade 4, 4., dør 4	På valg 2016

Suppleanter:

Hanne Rehkopff (1. supp.)	Nørre Alle 3, 4. tv.	På valg 2016
Jens Helby Pedersen (2.sup.)	Guldbergsgade 4, 3.tv	På valg 2016

Ad 7 – Eventuelt

Et medlem bragt emnet gadefest – distortion op, da der havde været flere ubehagelig oplevelser sidste år. Efter en mindre debat, blev det aftalt at banner som ejerforeningen havde, skulle sætte på igen, samt at bestyrelsen skulle undersøge hvad en evt. vagt vil koste og en evt. ansættelse af en vagtmand.

Tao Hildebrand som fraflytter foreningen, takkede for 15 gode år i foreningen.

Klaus Nielsen ville indhente et tilbud på skiftning af linoleum i elevatorerne, som vil blive videregivet til bestyrelsen.

Der er mange problemer med duer på svalegangene, Claus opfordrede til at dette skulle medtages i vedligeholdelsesplanen, da man kan få en duesikring.

Der blev opfordret til at overholde husorden omkring larm, fester mv. således at der bliver taget hensyn til foreningens medlemmer.

Da der ikke var flere emner til behandling hævedes generalforsamlingen kl. 20.45.

København, den ¹⁴ 15 2015

Som dirigent og referent:



Pernille Olsen

Bestyrelsen:



Bestyrelsens beretning til Generalforsamling 2015 i andelsboligforeningen Guldbergsgade 4/Nørre alle 3

Beretningen vil omhandle en række punkter som vi i bestyrelsen har arbejdet med i år eller som har været særlige udfordringer. Vi ville i bestyrelsen gerne have afholdt generalforsamling tidligere, men det er ikke lykkedes og kan primært tilskrives, at der har været udfordringer med samarbejdet med 4 B.

Samarbejdet med 4 B

Samarbejdet med 4 B vores administrator har ikke været tilfredsstillende i 2014. Vores tidligere administrator Jan er holdt op på grund af sygdom og det er først efter at hans afløser Pernille er blevet ansat at vi igen har fået en tilfredsstillende betjening.

Fra bestyrelsens side har vi drøftet dette med 4 B. På baggrund af den mangelfulde service har vi fået et nedslag i prisen for ejerforeningens administrationsgebyr på 33 % for 2014. Da det både er andelsboligforeningen og ejerforeningen, som har været berørt af den mangelfulde service er nedslaget givet på administrationsbidraget for ejerforeningen.

Ejerforeningen- vores fællesskab med beboerne i Guldbergsgade 6 omkring beboerlokale m.m.

Her er aftalt at når andelsboligforeningen har fået udarbejdet en vedligeholdelsesplan, så udarbejdes der en fælles vedligeholdelsesplan for at reducere afledte udgifter til vedligeholdelse såsom stilladser/ lift m.m.

Ejerforeningen har endvidere taget initiativ til at der blev gennemført vask af vinduerne udvendigt for de enkelte beboer og i trappeopgangene.

Vedligeholdelse af bygningen

Vi har fået udbedret nogle udfordringer, der var med fugerne i bygningen på udvalgte områder. Der er igangsat et arbejde med at få udarbejdet en vedligeholdelsesplan for vores andelsboligforeningen.

I foråret 2014 blev der afholdt en arbejdsdag i foreningen, hvor der blev lavet forskellige mindre forbedringer og oprydning i fællesarealer m.m.

Andelsboligforeningens økonomi

Vi foreligger et budget med et underskud. Det er helt bevidst, da vi fortsat har en høj likviditet (penge i banken) i foreningen. Vi nedbringer hermed vores likviditet til det anbefalede niveau og der er dermed ikke behov for ændringer af det månedlige bidrag for næste periode.

Bestyrelsen har indhentet en vurdering af muligheder for at omlægge vores lån på nuværende tidspunkt. Vi anbefales ikke at lå omlægge nu, da det ikke er rentabelt. Vores lån er i kurs 106 og det vil derfor være dyrt at indfri på nuværende tidspunkt og vi afdrager fortsat ca 1,2 mio.kr, om året på vores lån.

Bestyrelsen har derfor vurderet, at der ikke er grundlag for at ændre på foreningens låntagning.

Det er som bekendt ideen fortsat at afdrage på gælden og når vi har brug for at igangsætte større vedligeholdelsesarbejder, så er der mulighed for at låne hertil uden at det bliver nødvendigt at forhøje det månedlige bidrag.

Så i stedet for at spare op / hensætte til vedligeholdelsesarbejde, så afdrager foreningen på sin gæld, så der er mulighed for at lånefinansiere større vedligeholdelsesarbejder uden at forhøje det månedlige bidrag.

David, Jens, Klaus, Phillip og Lene

April 2015