



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

Generalforsamlingen fandt sted i andelsboligforeningens beboerlokale i Guldbergsgade

Mandag den 28. januar 2019 kl. 18.30

Til stede var: 17 andelshavere – heraf 1 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 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 2019 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.
6. Valg.
Følgende er på valg:
Formand Claus Jørgensen genopstiller samt bestyrelsesmedlem Katrine Jørgensen genopstiller.
Suppleanterne Jens Helby Pedersen samt Kirsten Juul-Hansen er på valg.
 - a. Information fra gårdlauget
 - b. Valg af repræsentant til gårdlauget.
7. Eventuelt.

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

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

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 udsendt sammen med indkaldelse og vedlægges nærværende referat.

Claus Jørgensen korrigerede beretningen med at det ikke var et renoveringsprojekt, men et vedligeholdelsesprojekt.

Der var ikke spørgsmål til beretningen, som blev taget til efterretning.

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

Pernille Olsen gennemgik årsregnskabet 2017/2018. Årets overskud havde været 1.404.745 kr., hvor det havde været budgetlagt med kr. 1.340.000.

Herefter blev den samlede årsrapport med en andelskrone på 6,01 sat til afstemning og blev enstemmigt godkendt.

Yderligere blev skema med centrale økonomiske nøgleoplysninger godkendt.

Ad 4 – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Nedsættelse af boligafgiften pr. 1. marts 2019 jf. bilag 2.

Pernille Olsen forelagde budgettet 2018/2019.

Budgettet for 2018/2019 forventes at give et driftsoverskud på 946.100 kr., Der var forslag om nedsættelse af boligafgiften pr. 1. marts 2019.

Budgettet samt nedsættelse af boligafgiften pr. 1. marts 2019 blev enstemmigt godkendt.

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

Ad 5 - Forslag

Forslag a.

Det var til behandling, at bestyrelsen bemyndiges til at foretage konvertering af andelsboligforeningens realkreditlån, såfremt andelsboligforeningen kan opnå en rente- og eller ydelsesbesparelse.

Der blev tilføjet, at såfremt foreningen i samarbejde med administrator samt realkredit evt. laver en konvertering, så vil der blive sendt en orientering ud til foreningens medlemmer.

Forslaget blev enstemmig vedtaget.

Ad 6 – Valg

Følgende var på valg:

Formand Claus Jørgensen samt bestyrelsesmedlem Katrine Jørgensen blev begge genvalgt. Suppleanterne Jens Helby Pedersen og Kirsten Juul-Hansen blev begge genvalgt.

Efter valget til bestyrelsen sammensætter denne sig således:

Claus Jørgensen	På valg 2021
Christian Frankel	På valg 2020
Hanne Rehkopff	På valg 2020
Katrine Jørgensen	På valg 2021

Suppleanter:

Jens Helby Pedersen (1.sup.)	På valg 2020
Kirsten Juul-Hansen	På valg 2020

Ad 7 - Gårdlaug

a. Information fra gårdlauget

Anne Katrine Mühlhausen (i daglig tale kaldet Trine) informerede om årets gang i gårdlauget

Fokusområder har været, at det skal være en rar gård at være i samt skabe liv i gården og afholdelse af arrangementer såsom det afholdte julearrangement.

Husk at der er fastelavsfest den 2. marts 2019.

Der har været et godt samarbejde imellem Sara (Skt. Hans Torv 30/Nørre Allé 1) samt Hans (Guldbergsgade 2/Skt. Hans Torv 32) dog er Hans ikke længere

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

administrator for denne ejendom, så der mangler samarbejde med Guldbergsgade 6 samt Guldbergsgade 2/Skt. Hans Torv 32, så bestyrelsen forsøger at etablere dette.

Der er fortsat en ønskeliste, som bliver prioriteret, alt efter hvor mange penge gårdlauget har.

Et af ønskerne fra andelshaverne er et tørrestativ samt at humlen kan erstattes af evt. en blåregn.

Der var en stor applaus til Trine for hendes arbejde med gårdlauget.

b. Valg af repræsentant til gårdlauget.

Anne Katrine Mühlhausen (i daglig tale kaldet Trine) blev valgt som repræsentant.

Ad 8 – Eventuelt

Claus Jørgensen oplyste at et medlem, havde oplyst, at der var problemer med vand- og varmemålerene. Bestyrelsen er i dialog med 3B, hvor der bliver kigget på evt. opsætning af målere, som kan aflæses digitalt. Der kan forventes en udgift på disse målere på mellem 100.000 kr. til 200.000 kr., men der arbejdes videre med dette sammen med 3 B.

Bestyrelsen har arbejdet med et forsøg på lyddæmpning af trappetrin, men pt. ligger dette stille, men bestyrelsen arbejder videre med at finde en løsning på udfordringen.

Bestyrelsen oplyste, at fælleslokalet (som deles med Guldbergsgade 6) er blevet malet samt at der er opsat akustik plader i loftet.

Husk at bruge foreningens hjemmeside www.guldnoerre.dk, hvor der kan findes dokumenter mv.

I forbindelse med renoveringen af ejendommen, har der været en udfordring med rensningen af altannedløb. Dette er en større bekostning, hvorfor der vil blive forsøgt rensning med afløbsrens samt med varmt vand på arbejdsdagen.

Et medlem oplyste, at der er udfordringer med affald i gården, og i denne henseende skal der udpeges en affaldsansvarlig. Benedikte Nielsen blev affaldsansvarlig.

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

Et medlem oplyste, at de mangler som der har været i forbindelse med renoverings-sagen endnu ikke er blevet udbedret. Bestyrelsen oplyste, at de tager et møde med byggerådgiver og følger op på disse mangler.

Et medlem oplyste, at hun har fået stjålet sin cykel i gården. Vær opmærksom på at porten i Guldbergsgade 4 bliver låst, da der er udfordringer med denne.

Anne Katrine Mühlhausen spurgte ind til udfordringer med låsen i porten. Bestyrelsen og Anne Katrine Mühlhausen vil kigge nærmere på problemet.

Et medlem ønskede oplyst om det var muligt at evt. sætte et "mågeværn" op på altanerne, da dem der bor i stueetagen har udfordringer med at folk kravler op af gitter, som er til brug for blåregnen. Det nok ikke muligt at sætte det op, da man ikke må sætte noget på ens altan, som kan skade andre mennesker.

Da der ikke var flere emner til behandling, blev generalforsamlingen hævet kl. 19.30.

Som dirigent og referent Pernille Olsen

Som bestyrelse: Claus Jørgensen, Christian Frankel, Hanne Rehkopff samt Katrine Jørgensen.

Referatet er underskrevet digitalt.

Bestyrelsens beretning – til generalforsamling 28. januar 2019

Her følger en kort beretning om, hvad der er sket i andelsforeningen det seneste år.

Økonomi

I januar 2018 omlagde vi foreningens realkreditlån. Vi optog et fastforrentet 30-årigt realkreditlån med afdrag. Lånet var på 24 mio. kr. og erstattede vores tidligere lån på 22,5 mio. kr. Dette frigjorde 1,5 mio. kr. til vedligeholdelsesarbejder på vores bygning. Med det nye lån betaler vi langsommere af på gælden, hvilket pr. 30. marts 2018 nedsatte ydelsen hvert kvartal fra 462.000 til 295.000 kr. Den nedsatte ydelse muliggør en nedsættelse af den samlede boligafgift.

Bestyrelsen foreslår en nedsættelse af boligafgiften på 10 pct., da denne reduktion omtrent vil balancere vores årlige indtægter og udgifter (inkl. en post på 100.000 kr. til renovering af bygningen).

Det er nu konstateret, at budgettet på renoveringsprojektet på 1,5 mio. kr. er overholdt. Samtidig vurderes det, at foreningens bankkonto er tilpas velpolstret (forventes at ligge på 700.000-900.000 til 1. okt. 2019). Derfor foreslår bestyrelsen, at nedsættelsen træder i kraft hurtigst muligt, dvs. fra 1. marts 2019.

Bemærk, at en nedsættelse på 10 pct. af den samlede boligafgift kun omtrentlig bliver 10 pct. nedsættelse for den enkelte andelshaver, da vedtægterne fastsætter en nøgle til fordeling af boligafgifterne, hvor alle andelshavere betaler lige meget for administrationsudgifter, mens de resterende udgifter fordeles efter lejlighedens oprindelige andelsværdi.

Vedligeholdelsesprojekt

I foråret fik vi tilknyttet rådgiver Palle Juel Larsen. Med hans hjælp fik vi fastsat en plan for, hvad der burde laves på bygningen og han sendte opgaverne i udbud. I efteråret er opgaverne blevet udført og Palle har kontrolleret kvaliteten af arbejdet.

Overordnet set er bestyrelsen tilfredse med arbejdet og rådgivningen, og vi har tænkt os at fortsætte samarbejdet med Palle ift. løbende vedligehold af bygningen.

Selvom hovedparten af opgaverne er afsluttet, er der enkelte småopgaver der afventer, at det bliver varmere igen. Her er fx tale om afsluttende skridsikring af trappenedgang til kælderens under nr. 6 og udskiftning af gummilister mellem elementer på svalegangene.

Der er en række fliser, der er beskadiget af vedligeholdelsesprojektet. De pågældende håndværkere har indvilget i at påtage sig udgifterne til at få skaderne udbedret.

Vi forsøgte ifm. projektet at få opsat en test på støjdemping af metaltrapperne. Palle fandt en leverandør, der sagde ja til opgaven, men ikke fik den udført. Bestyrelsen fortsætter med at se på dette.

Vi modtager de sidste regninger fra håndværkerne i disse dage, og Palle er ved at udarbejde et endeligt regnskab for projektet. Se foreløbig opgørelse nederst.

Hjemmeside og årlige begivenheder

Husk at besøge foreningens hjemmeside www.guldnoerre.dk/. Her kan man se foreningens vedtægter (under menupunktet "dokumenter"). Man kan også se en oversigt over de årlige begivenheder i andelsforeningen: dvs. generalforsamling i sidste halvdel af januar. Beboermøde 1. mandag i september og arbejdsdag i andelsforeningen 2. weekend i september.

Opgørelse over udgifter til vedligeholdsprojekt pr. 4. januar 2019

Nedenstående er en opstilling over forbruget på byggesagen.

Status er pr. 4. januar, og der vil kunne komme mindre ændringer, da ikke alle har slutfaktureret.

Malerarbejdet	389.581,25
Stilladsarbejdet	123.147,70
Tømmer	487.096,25
Rens vinduer/stålskelet	79.182,50
Tagterrasser	84.567,45
Arkitekt	172.000,00
<hr/>	
Sum inkl. moms	1.335.575,15

Vi har sendt 10.273 kr. af dette beløb videre til nr. 6, da vi efter aftale har fixet et af deres vinduer på 5. sal i en af søjlerne, hvor vi har vinduerne op til 4. sal.

Ejerforeningen har derudover betalt 10.569 kr. ift. fix af kældertrappe under nr. 6

Der er derudover bestilt et halvtag over hoveddør på Guldbergsgade 4, 4. sal, dør 2, ligesom der er bestilt udskiftning af fuger mellem beton-elementer på svalegangene. Disse ting er endnu ikke leveret eller faktureret.

Beregning af boligafgift A/B Guldbergsgade 4/Nørre Alle 3

Bilag 2

Nuværende

Nedsættelse 1. marts 2019

Fordeling efter antal lejligheder

Fordeling efter antal lejligheder

		Pr. måned	Pr. måned	Pr. måned
1 - 4	Nørre Alle 3, st.th.	310.949,00	300,45	7.347,76
2 - 6	Nørre Alle 3, st.tv.	284.163,00	300,45	6.714,81
3 - 2	Nørre Alle 3, 1.th.	310.949,00	300,45	7.347,76
4 - 2	Nørre Alle 3, 1.tv.	310.949,00	300,45	7.347,76
5 - 4	Nørre Alle 3, 2.th.	310.949,00	300,45	7.347,76
6 - 4	Nørre Alle 3, 2.tv.	310.949,00	300,45	7.347,76
7 - 6	Nørre Alle 3, 3.th.	310.949,00	300,45	7.347,76
8 - 4	Nørre Alle 3, 3.tv.	310.949,00	300,45	7.347,76
9 - 2	Nørre Alle 3, 4. th.	310.949,00	300,45	7.347,76
10 - 2	Nørre Alle 3, 4. tv.	310.949,00	300,45	7.347,76
11 - 4	Nørre Alle 3, 5.	578.968,00	600,90	13.681,08
13 - 8	Guldbergsgade 4, st.mf.	366.367,00	300,45	8.657,30
14 - 8	Guldbergsgade 4, st.th.	355.645,00	300,45	8.403,93
15 - 2	Guldbergsgade 4, st.tv.	318.097,00	300,45	7.516,67
16 - 6	Guldbergsgade 4, 1.tv.	300.226,00	300,45	7.094,38
17 - 6	Guldbergsgade 4, 1.mf.	297.104,00	300,45	7.020,60
18 - 4	Guldbergsgade 4, 2. dør 3	393.153,00	300,45	9.290,25
19 - 4	Guldbergsgade 4, 2. dør 4	382.431,00	300,45	9.036,89
20 -	Guldbergsgade 4, 2. dør 1	300.226,00	300,45	7.094,38
21 - 4	Guldbergsgade 4, 2. dør 2	297.104,00	300,45	7.020,60
22 - 4	Guldbergsgade 4, 3.tv.	300.226,00	300,45	7.094,38
23 - 6	Guldbergsgade 4, 3.mf.	297.104,00	300,45	7.020,60
24 - 4	Guldbergsgade 4, 4. dør 3	392.250,00	300,45	9.268,91
25 - 4	Guldbergsgade 4, 4. dør 4	381.528,00	300,45	9.015,55
26 - 6	Guldbergsgade 4, 4. dør 1	300.226,00	300,45	7.094,38
27 - 2	Guldbergsgade 4, 4. dør 2	297.104,00	300,45	7.020,60
28 - 2	Guldbergsgade 4, 5. sal	398.495,00	300,45	9.416,49
		9.038.958,00	8.412,60	213.591,64

	Pr. måned	Pr. måned	Pr. måned
	354,76	6.531,86	6.886,62
	354,76	5.969,19	6.323,95
	354,76	6.531,86	6.886,62
	354,76	6.531,86	6.886,62
	354,76	6.531,86	6.886,62
	354,76	6.531,86	6.886,62
	354,76	6.531,86	6.886,62
	354,76	6.531,86	6.886,62
	354,76	6.531,86	6.886,62
	354,76	6.531,86	6.886,62
	709,52	12.161,92	12.871,44
	354,76	7.695,98	8.050,74
	354,76	7.470,75	7.825,51
	354,76	6.682,01	7.036,77
	354,76	6.306,61	6.661,37
	354,76	6.241,03	6.595,79
	354,76	8.258,65	8.613,41
	354,76	8.033,42	8.388,18
	354,76	6.306,61	6.661,37
	354,76	6.241,03	6.595,79
	354,76	6.306,61	6.661,37
	354,76	6.241,03	6.595,79
	354,76	8.239,68	8.594,44
	354,76	8.014,45	8.369,22
	354,76	6.306,61	6.661,37
	354,76	6.241,03	6.595,79
	354,76	8.370,87	8.725,63
	9.933,33	189.874,17	199.807,50

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.”

Hanne Rehkopff

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-966478631340

IP: 131.165.xxx.xxx

2019-01-31 09:44:56Z

NEM ID 

Claus Jørgensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-624076055592

IP: 185.19.xxx.xxx

2019-01-31 11:08:32Z

NEM ID 

Christian Kjeldgård Frankel

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-522467052398

IP: 93.167.xxx.xxx

2019-02-03 09:57:10Z

NEM ID 

Katrine Daugaard Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-805022247842

IP: 90.184.xxx.xxx

2019-02-03 18:18:45Z

NEM ID 

Pernille Olsen

Dirigent

Serienummer: CVR:14832246-RID:40822597

IP: 91.215.xxx.xxx

2019-02-04 08:42:27Z

NEM ID 

Pernille Olsen

Referent

Serienummer: CVR:14832246-RID:40822597

IP: 91.215.xxx.xxx

2019-02-04 08:43:11Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: D2JY-MNYM2-ADOKE-XOJIO-EQ05E-MBMCI

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>