

Referat af ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Gullfoss

**tirsdag, den 21. november 2006 kl. 19:00
i Kulturhuset Islands Brygge**

Dagsorden for generalforsamlingen:

1. Valg af dirigent

Formand Camilla Bartholdy bød velkommen til ordinær generalforsamling og foreslog advokat Finn Træff fra Administrationshuset.dk som dirigent, og administrator Henning Groth som referent, og begge blev enstemmigt valgt.

Dirigenten takkede for valget og kunne med de tilstedeværendes samtykke erklære generalforsamlingen for indvarslet med den i vedtægternes § 20 og § 22 anførte frist og beslutningsdygtig, idet 132 ud af 250 medlemmer var mødt frem, heraf 21 ved fuldmagt.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at forslagene omkring vedtægtsændringer ikke kunne vedtages endeligt, idet 3/4 af samtlige medlemmer ikke var repræsenteret på generalforsamlingen.

2. Formanden aflægger beretning og forelægger foreningens reviderede regnskab samt budget for det kommende år

Formandens beretning

Formanden indledte beretningen med en præsentation af bestyrelsesmedlemmerne: Peter Høy, Michael Neumann, Susanne Østergård og Jens Hansen.

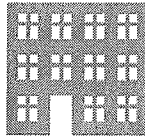
Endvidere deltog repræsentanter fra Administrationshuset.dk, advokat Finn Træff og administrator Henning Groth, og fra AP Statsautoriserede Revisorer statsautoriseret revisor Kurt Christensen.

Fra ejendomsfunktionen deltog viceværterne Henrik Nielsen og Kjeld Skjold Sørensen.

Endelig var foreningens VVS firma repræsenteret ved Martin Hougaard.

Formanden indledte herefter bestyrelsens beretning med en aktuel status for sammensætningen af lejligheder i foreningen:

<u>250</u>	<u>andelslejligheder</u>
88	sammenlagte lejligheder
7	forretningslejligheder
26	1-værelses lejligheder
129	2-værelses lejligheder



Indtrædelse og overdragelse af bestyrelsesarbejdet

Bestyrelsen afholdt i de første 5 måneder et ugentligt bestyrelsesmøde for at skabe sig et overblik over de aktuelle arbejdsopgaver, og har på baggrund heraf valgt at arbejde ud fra en opgaveliste med angivelse af en ansvarlig for opgavens løsning.

Det betyder også at alle er lige i bestyrelsen, og at alle forventes at påtage sig en række opgaver. På denne måde fordeles arbejdsopgaver jævnt, hvilket er en forudsætning for at bestyrelsesarbejdet kan passe sammen med familieliv og arbejde.

Viceværterne / ny vicevært

Camilla Bartholdy bød officielt Kjeld Skjold Sørensen velkommen i A/B Gullfoss og oplyste, at indkøringsproblemer med varmecentralerne havde givet en noget hård start. Bestyrelsen gav i samme forbindelse udtryk for stor tilfredshed med arbejdsindsatsen og den måde andelshaverne blev behandlet på, og bestyrelsen ser frem til et fortsat godt samarbejde mange år frem.

Formanden opfordrede andelshaverne til at rette henvendelse til Kjeld Skjold Sørensen, såfremt der fortsat skulle være problemer med varmen.

Camilla Bartholdy takkede Henrik Nielsen for et godt samarbejde og en loyal arbejdsindsats overfor foreningen. Der udvises et stort ansvar for vedligeholdelse og administration af den daglige drift i foreningen.

Formanden opfordrede afslutningsvis alle andelshavere om at bakke op om viceværterne og sørge for, at A/B Gullfoss forbliver en attraktiv arbejdsplads.

Udskiftning af kloakker

Udskiftning af kloakkerne i 1. etape – Artillerivej og Gullfossgade – er forløbet smertefrit. Der mangler nu 2. etape, som drejer sig om Halfdansgade og Leifsgade, jf. forslag 3.c. Ingeniør Martin Yde fra Din-Ejendom har været projektleder på opgaven.

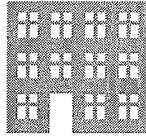
Varmecentralerne

Formanden oplyste, at de som ny bestyrelse overtog sagen omkring udskiftning af varmecentralerne. Sagen var ikke oprindeligt blevet løst via et rådgivende ingeniørfirma, hvorfor der havde været en del problemer med bl.a. indregulering af ventiler. Dette har medført en noget kold periode i efteråret, hvilket bestyrelsen beklager meget.

Bestyrelsen har noteret sig sagsforløbet, og vil fremover løse den slags opgaver i samarbejde med ekstern rådgiver.

Leje af kælder- og lofttrum

På baggrund af mange henvendelser fra flere andelshavere om leje af kælderrum og en venteliste på 20 medlemmer, har bestyrelsen foretaget en grundig gennemgang af lejeforholdene og praksis omkring leje af kælder- og loftsrumsrum.



ADMINISTRATIONSHUSET.DK

Bestyrelsen har besluttet at ændre den tidligere praksis, og hermed skabe ens lejeforhold og lejepris pr. m² for ekstrarum. Bestyrelsen har valgt at differentiere lejeprisen på kælder- og loftsrum, således at der betales mindre for et ekstra loftrum end et ekstra kælderrum.

Der havde været en del spørgsmål omkring opsigelsesvarslet og formanden pointerede, at bestyrelsen hverken kan eller vil foretage opsigelse efter forgodtbefindende. Bestyrelsen har derfor fremsat forslag 3.f som en tydeliggørelse af opsigelsesvarslet.

Voldgiftssagen

Voldgiftssagen blev på grund af sygdom rykket fra februar 2006 til den 29.09.2006, og overgik i samme forbindelse til advokat Ole Lund-Thomsen hos Advokaterne Amagertorv 11. Bestyrelsen valgte at indgå forlig i sagen, og A/B Gullfoss modtager således kr. 1,0 mio. + moms fra John Bergelin A/S, og kr. 500.000 inkl. moms fra entreprenørfirmaet MC Byg. Bestyrelsen er meget tilfreds med resultatet.

Byggeudvalget

Afgørelsen i voldgiftssagen betyder, at der nu skal foretages reparation af foreningens tag en gang for alle. Reparationen betyder sandsynligvis opsætning af stillads rundt om bygningen med en anslået udgift på kr. 1,0 mio.

Bestyrelsen er derfor interesseret i at få ordnet så mange arbejdsopgaver fra vedligeholdelsesplanen som kræver opsætning af stillads, ligesom vi har været interesseret i at undersøge mulighederne for altaner.

Ifølge de 2 Syn & Skøn rapporter, der er lavet i forbindelse med voldgiftssagen, er reparation af taget estimeret til at koste ca. kr. 3,0 mio. jf. bilag 3.c.

Til hel eller delvis dækning af udgifterne til tagreparationen og øvrige opgaver fra vedligeholdelsesplanen, har bestyrelsen ønsket at undersøge mulighederne for alternative indtjeningsmuligheder.

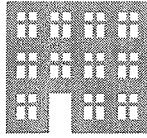
Bestyrelsen har derfor opfordret interesserede andelshavere til at melde sig til et byggeudvalg. Byggeudvalget består af 4 andelshavere og 2 bestyrelsesmedlemmer. Byggeudvalget har rundsendt spørgeskema til alle andelshavere om interesse for

- køb af loft blandt 5. sals andelshavere
- fleksibilitet omkring bytte af loftrum til kælderrum
- altaner

150 andelshavere ud af 250 har svaret på spørgeskemaet, hvilket bestyrelsen syntes er en meget flot svarprocent. Orientering om resultatet af undersøgelsen under pkt. 3.d.

Låneomlægning

På den ekstraordinære generalforsamling den 08.02.2006 blev der vedtaget en bemyndigelse til bestyrelsen til låneomlægning. Foreningens lån er derfor her i efteråret 2006 blevet omlagt, og foreningen kan herved spare penge.



ADMINISTRATIONSHUSET.DK

Det er samtidigt bestyrelsens hensigt, at der gennem fornuftig og gennemtænkt låntagning kan opnås finansiering til delvis dækning af vedligeholdelsesarbejder og hermed undgå store stigninger i boligafgiften.

Brug af foreningens håndværkere

For at imødegå en del forvirring omkring brug af foreningens håndværkere, præciserede formanden reglerne herom:

- Foreningens rør og/eller el-installationer
Foreningens tilknyttede håndværkere skal benyttes, når det er de lodrette rør og foreningens el-installationer det vedrører
- Øvrigt arbejde
Det er op til den enkelte andelshaver at vælge en autoriseret håndværker til opgaven

Formanden gjorde også opmærksom på, at det altid er den enkelte andelshaver der er ansvarlig for det arbejde der udføres i egen andel, og derfor også hæfter i forbindelse med skader.

Omgangstone

Formanden påpegede nødvendigheden i en ordentlig omgangstone i en ejendom med så mange beboere tæt på hinanden, ligesom det er nødvendigt at udvise hensyn til hinanden i dagligdagen. Alle – også børnene – skal trygt kunne færdes i ejendommen.

Der har imidlertid været nogle episoder, hvor enkelte andelshavere har opført sig helt uacceptabelt, hvilket bestyrelsen ser på med stor alvor. Disse sager forsøges altid løst i mindelighed, men bestyrelsen vil ikke tøve med at skride til eksklusion hvis gentagne advarsler ikke bliver efterlevet.

Sommerfest

Konklusionen var klar – det var en varm og våd fornøjelse, men alle blev og hyggede sig gevaldigt denne aften. Hoppeborgen var en succes, og det vrimlede med søde og imødekommende "Gullfoss"-børn. Hoppeborg-succesen vil blive gentaget næste år, og bestyrelsen håber at se alle sammen og flere nye.

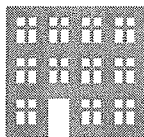
Juletræet

Camilla Bartholdy orienterede om udviklingen i højden på det nye juletræ. Bestyrelsen sagde ja til et nyt træ på 3 meter, men så blev det på 2 meter – og det endte med ½ meter, men der monteres stjerne og lyskæde ...

Vicevært Henrik Nielsen forklarede nærmere om juletræet.

Brunata

Formanden oplyste, at Brunata foretager varmeaflysning i indeværende uge. Er man ikke hjemme, bedes nøgle afleveret på kontoret og samtidig bekræfte at denne kan udleveres til varmeaflyseren.



Der fremkom spørgsmål om tidligere henlæggelse til brosten var blevet anvendt hertil. Peter Høy orienterede generelt om principperne for anvendelse af henlagte midler. Beløbet, der var afsat til reparation af brosten, fremgår således fortsat af vedligeholdelsesplanen, der skal behandles nærmere under punkt 3.c.

En andelshaver pointerede, at indbetalinger skal anvendes på de formål der er henlagt til. Peter Høy og Camilla Bartholdy oplyste, at bestyrelsen foretog en vurdering af hvilke vedligeholdelsesarbejder, der er mest akutte, således at disse blev gennemført først. Er der hensat beløb til mindre presserende vedligeholdelsesarbejder, kan disse således blive udført senere end de mere presserende opgaver. Ifølge forslaget til vedligeholdelsesplan forventes reovering af brosten at blive gennemført omkring 2008-2009.

Der fremkom spørgsmål til den fortsatte opkrævning til udskiftning af vinduer. Peter Høy oplyste, at så vidt bestyrelsen har kunnet se i arkiverne, blev det ved generalforsamlingen i 1991 besluttet, at opkrævningen skulle vare lige så længe som de bagvedliggende 20-årige lån - dvs. til 2011.

Beretningen blev herefter enstemmigt godkendt.

Fremlæggelse af foreningens reviderede regnskab

Statsautoriseret revisor Kurt Christensen gennemgik årsregnskabet for 2005/2006.

Årets resultat efter prioritetsafdrag blev et underskud på kr. 1.919.768 mod et budgetteret underskud på kr. 400.100. Afvigelsen kan hovedsageligt henføres til en højere indtægt i boligafgiften jf. beslutning på ordinær generalforsamling 2005, stigning i bygningsforsikringen og igangsætning af tidligere godkendte vedligeholdelsesarbejder.

Boligafgiftsrestancer er fortsat på et noget højt niveau, hvilket dog kan henføres til en konkret dødsbo-sag.

Foreningens obligationsbeholdning udgør mindre end 1/3 i forhold til året før, hvilket skyldes udtrækninger med indfrielse til kurs 100.

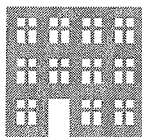
I forbindelse med gennemgang af beregning af andelsværdien pr. 30.06.2006 mente en andelshaver, at der i beregningen ikke kunne modregnes et beløb svarende til "Hensættelse iht. vedligeholdelsesplan".

Advokat Finn Træff fra Administrationshuset orienterede om baggrunden for at medtage hensættelsesbeløbet i beregningen.

Årsregnskabet for 2005/2006 blev herefter enstemmig godkendt med en værdi pr. andelskrone på kr. 4.602,50.

Driftsbudget for 2006/2007

Peter Høy fra bestyrelsen gennemgik driftsbudgettet for 2006/2007, der ikke medfører stigning i boligafgiften.



Med hensyn til stigning i *viceværterløn og medarbejdere* bemærkede Peter Høy, at denne stigning også var påvirket af overlappning i forbindelse med ansættelse af ny medarbejder pr. 01.10.2006.

Peter Høy oplyste endvidere, at indtægter fra boligafgift er højere i 2006/2007 end i 2005/2006, hvilket skyldes at generalforsamlingen i 2005 besluttede en stigning i boligafgiften pr. 01.01.2006.

Når der ikke er foreslået yderligere stigning i boligafgiften i 2006/2007 hænger det sammen med, at foreningens lån i efteråret 2006 er blevet omlagt til afdragsfrie lån med renteloft, hvilket generalforsamlingen tidligere har givet bemyndigelse til.

Efter besvarelse af spørgsmål blev driftsbudget for 2006/2007 enstemmig godkendt.

3. Forslag

a) Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægternes § 6, stk. 4, mht. børneventelisten (opskrivning af børn fra 0 år)

Peter Høy fremlagde bestyrelsens forslag om ændring af børneventelisten, herunder baggrund og motivation for forslaget.

På forespørgsel blev det oplyst, at plejebørn ikke er omfattet.

Bestyrelsen forslår § 6, stk. 4 ændret til:

"Såfremt andelen ikke overdrages i medfør af stk. 3 skal lejligheden tilbydes personer over 18 år, der er børn af andelshavere og som står anført på en af bestyrelsen oprettet venteliste for andelshaveres børn. Opskrivning på ventelisten kan ske når barnet er født."

Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Endelig vedtagelse skal ske på en ny generalforsamling.

Bestyrelsen forslår følgende overgangsregel ifm. ændring af § 6, stk. 4:

Efter den generalforsamling, hvor vedtægtsændringen vedtages endeligt, opfordrer bestyrelsen ved opslag alle interesserede andelshavere til at rette henvendelse til bestyrelsen med dokumentation for børnenes fødselstidspunkt samt forældrenes indflytningstidspunkt i foreningen. Sådant henvendelse kan ske indtil udløbet af de første 2 hele kalendermåneder efter vedtagelsen. Alle henvendelser i denne periode behandles som om henvendelsen var sket på det seneste tidspunkt af enten fødsel eller indflytning. Dvs. at var barnet allerede født ved første indflytning i ejendommen, sker opskrivning fra indflytningdagen. Fødes barnet først efter indflytningen, sker opskrivning fra fødselsdagen. Efter denne periode på 2 hele kalendermåneder, sker opskrivning kun med den opskrivningsdato, hvorpå der rettes henvendelse til bestyrelsen.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

