

ADMINISTRATIONSHUSET.DK

Referat af ordinær generalforsamling 2014 i A/B Gullfoss

afholdt onsdag, den 19. november 2014

i Kulturhuset på Islands Brygge

Generalforsamlingen blev afholdt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Formanden aflægger beretning, og administrator forelægger foreningens reviderede regnskab samt budget for det kommende år
3. Orientering om arbejdet med mere korrekte opkrævninger og mulig nedbringelse af erhvervsandelens indskud, samt nedsættelse af arbejdsgruppe v/Rasmus Juul-Nyholm
4. Forslag:
 - A. Bestyrelsen stiller forslag om, at der opsættes cykelstativer jf. vedlagte bilag.
 - B. Forslag om etablering af ny legeplads v/Legepladsudvalget Anne Gjesing
 - C. Forslag vedrørende legeplads v/Kristine Jensen
 - D. Forslag om professionel bestyrelse v/Kristine Jensen
5. Valg

Valg af formand for 2 år
Camilla Bartholdy er på valg og modtager genvalg

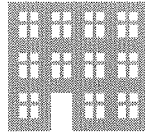
Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år

Følgende er på valg:
Christina Lyng – modtager genvalg
Brian Risberg Clausen – modtager genvalg

Valg af 2 suppleanter for 1 år

Alle andelshavere, der ønsker at arbejde aktivt for en fortsat velfungerende forening, er naturligvis velkommen til at opstille til bestyrelsen.
6. Valg af administrator

Bestyrelsen foreslår genvalg af Administrationshuset A/S



ADMINISTRATIONSHUSET.DK

7. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår genvalg af AP Statsautoriserede revisorer

8. Eventuelt

Formand Camilla Bartholdy bød velkommen til de fremmødte og anbefalede at Dir. Rasmus Juul-Nyholm fra Administrationshuset A/S blev valgt som dirigent.

I alt 92 lejligheder (heraf 21 ved behørig fuldmagt) ud af 236 lejligheder i foreningen var repræsenteret på generalforsamlingen.

Ad 1. Valg af dirigent

Rasmus Juul-Nyholm fra Administrationshuset A/S blev valgt som dirigent

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til den fremsendte dagsorden, dog med undtagelse af forslag D, da dette forslag kræver en række vedtægtsændringer som ikke er medtaget i forslaget. Dirigenten anbefalede tillige, at Annika Mønster Pedersen fra Administrationshuset blev valgt som aftenens referent.

Da der ikke var indsigelser imod formalias overholdelse fortsatte generalforsamlingen.

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

Ad 2. Bestyrelsens beretning

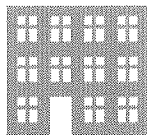
Formand Camilla Bartholdy aflagde på bestyrelsens vegne årets beretning. Beretningen er vedlagt nærværende referat.

Det blev særligt fremhævet, at foreningens ene vicevært Kjeld går på pension til foråret og at der den 24. april 2015 vil blive afholdt en reception for Kjeld.

Endvidere blev der fra bestyrelsens side ytret ønske om, at der etaleret et beredskabsudvalg, som kan træde til ved f.eks. vandskader m.v. – flere meldte sig i pausen, og der blev nedsat et udvalg bestående af:

Tage Hutch
Anders Høj Eggers
Peter Larsen

I forbindelse med beretningen blev problematikken omkring isolering af regnvandsfaldstammerne også bragt op, og der blev stillet spørgsmål til, hvorvidt foreningens vedtægter er overholdt og hvor meget involvering af andelshaverne der kræves i sådanne sager.



ADMINISTRATIONSHUSET.DK

Rasmus Juul-Nyholm oplyste, at der rent fagligt ikke kan sættes en finger på bestyrelsens mandat til at iværksætte ekstraarbejder i forbindelse med byggesagen og at projektet har holdt sig inden for de af generalforsamlingen udstukne økonomiske rammer.

Martin fra Alm & Thomsen forklarede, at 4. og 5. sals lejlighederne var en del af udbuddet i forbindelse med byggesagen og at man ved gennemgang af resten af regnvandsfaldstammerne fandt, at der var problemer mange steder og derfor anbefalede man bestyrelsen, at isoleringen blev foretaget alle steder. Metoden er valgt for at få isoleringen og afslutningerne så pæne og holdbare som muligt i de enkelte lejligheder.

Det kunne konstateres, at der har været problemer med kommunikationen mellem bestyrelsen og andelshaverne i denne sag, og at nogle andelshavere føler, at ting er blevet trukket ned over hovedet på dem.

Bestyrelsen tog kritikken til sig.

En andelshaver ønskede tillige at bringe en forsikrings sag i forbindelse med byggeprojektet op på generalforsamlingen. Rasmus Juul Nyholm opfordrede til, at andelshaveren kom op til bestyrelsen i pausen, således at generalforsamlingen ikke skal behandle enkeltsager.

Der blev fra en andelshaver anmodet om, at ventilationsanlægget udbedres omgående i den ene opgang hvor det endnu ikke virker, således at der ikke opstår problemer i lejligheden som følge af badning m.v.

Beretningen blev efterfølgende taget til efterretning af generalforsamlingen.

Fremlæggelse af årsrapport

Rasmus Juul-Nyholm gennemgik og kommenterede kort den med indkaldelsen fremsendte årsrapport for 2013/2014.

Regnskabet har i store træk fulgt budgettet, og er afsluttet med et overskud efter finansielle poster på kr. 857.846,00

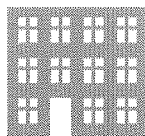
Der er hensat kr. 7,5 million til færdiggørelse af foreningens vedligeholdelsesprojekt, idet dette ikke var afsluttet på regnskabets skæringsdato den 30. juni 2014.

Efter enkelte afklarende spørgsmål, blev årsrapporten sat til afstemning og enstemmigt godkendt med et årets resultat på kr. 857.846,00.

Andelskronen blev enstemmigt godkendt til **kr. 5.776,59 pr. indskudt krone.**

Fremlæggelse af budget

Rasmus Juul-Nyholm gennemgik og kommenterede årets budget for 2014/2015.



ADMINISTRATIONSHUSET.DK

Budgettet udviser i år et mindre overskud på kr. 37.438,92 og der er afsat penge til blandt andet branddøre, maling, nyt vaskeri, nedtagning af legeplads m.v.

Boligafgiften er foreslået til et uændret niveau, da der tidligere er reguleret i forhold til byggesagen.

Bestyrelsen oplyste tillige, at der altid holdes øje med den 10 års plan der ligger for arbejder i foreningen – i forbindelse med forslag til budget.

Budgettet blev herefter sat til afstemning og enstemmigt godkendt med et positivt resultat på kr. 37.438,92.

Ad 3. Orientering om arbejdet med mere korrekte opkrævninger og mulig nedbringelse af butiksandelens indskud v/Rasmus Juul-Nyholm

Rasmus Juul-Nyholm orienterede om status på arbejderne med at bringe orden i opkrævningerne af boligafgift i AB Gullfoss.

Arbejdet har stået på længe og i forbindelse med byggesagen blev opkrævning af posten "Boligafgift" tilrettet så denne følger indskud, jf. foreningens vedtægter. Udestående er dog stadig to opkrævninger af boligafgift, som ikke følger indskuddet:

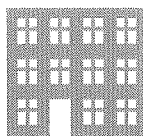
- Vedligeholdelsesfond, som ca. følger lejlighedernes areal.
- Vinduer opkræves efter antal skiftede vinduer i et gammel vinduesprojekt.

I henhold til foreningens vedtægter og almindelig praksis, skal opkrævning af al boligafgift grundlæggende ske med indskud som fordelingsnøgle. Den samme nøgle som foreningens formue fordeles efter. Det har gennem nogle år været drøftet hvordan man bringer de sidste to opkrævninger i overensstemmelse med vedtægterne, herunder særligt effekten for de tidligere butiksandele som rammes særligt hårdt i denne genopretning.

De andele, der tidligere var erhverv, har et meget højere indskud pr. kvm. end andre andele og en udligning af boligafgiften vil derfor ramme disse andelshavere hårdere end andre.

Administrationshuset A/S har synliggjort hvordan der opkræves og hvordan en korrekt opkrævning vil på virke de enkelte andelshavere. Der har i den forbindelse været afholdt en række møder og bestyrelsen og administrator er blevet enige om, at lægge opgaven ud til et udvalg af andelshavere, i lighed med det udvalg der blev nedsat vedrørende finansiering af byggesagen.

Der blev spurgt til om en sådan omfordeling af boligafgiften var tilladt ifølge vedtægterne og om ikke den kræver enstemmighed. Rasmus Juul-Nyholm oplyste at man i praksis blot stopper de opkrævninger der i dag ikke er i overensstemmelse med vedtægterne (vedligeholdelsesfond og vinduer). Dette kræver ikke særligt flertal. Den manglende indtægt må efterfølgende indhentes ved opskrivning af den korrekt fordelte boligafgift.



ADMINISTRATIONSHUSET.DK

Det komplicerede problem opstår ift. de tidligere butikssandele. Her har bestyrelse og administrator arbejdet med forskellige modeller for hvordan butikssandelene måske kan nedbringe deres indskud.

Der blev spurgt til, hvordan man gør rent praktisk i forhold til foreningens vedtægter. Rasmus oplyste, at det muligvis kan gøres ved foreningen køber de pågældende enheder, reducerer indskuddet og sælger dem tilbage til andelshaveren. Konsekvensen vil være at boligafgiften ikke stige uforholdsmæssigt i disse enheder og der opnås større symmetri i foreningen.

Kort opsummeret vil en nedbringelse af "butikssandelenes" indskud betyde, at disse andelshavere forærer lidt værdi til alle andre andelshavere, mod at undgå en stor stigning i boligafgift.

Følgende andelshavere meldte sig til at deltage i et udvalg, som skal arbejde hen imod fremlæggelse af et løsningsforslag på kommende generalforsamling:

Bo Dideriksen	Artillerivej 70, stuen	Andel 49/50/52
Martin Thomassen	Halfdangsgade 30, sttv.	Andel 313/326
Tage Hush	Halfdangsgade 28, stuen	Andel 289/302
Ib Ferdinansen	Halfdangsgade 30 stth.	Andel 301/314
Christian Strømlund	Halfdangsgade 28, 2tv.	Andel 305
Peter Larsen	Halfdangsgade 26, 5tv.	Andel 299/312

Ad 4. Forslag

Forslag A – Opsætning af cykelstativer v/Bestyrelsen

Brian Risberg gennemgik bestyrelsens forslag omkring opsætning af cykelstativer foran ejendommen.

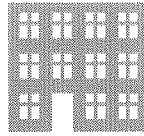
Brian oplyste tillige, at Københavns Kommune skal godkende cykelstativerne da de skal opsættes på gadesiden, og at de derfor også vil bestemme hvordan stativerne skal se ud og hvilke materialer de skal laves af.

Prisen for projektet er sat som et maksimum, og indeholder en lakering af stativerne, såfremt lakeringen godkendes af kommunen.

Der blev foreslået, at der også opsættes cykelstativer i kælderen, da det kan være svært at få plads – her kan man eventuelt bruge de stativer der bliver tilovers fra buen.

Forslag om etablering af cykelstativer jf. bestyrelsens forslag, med en budgetramme på maksimum kr. 1. million, blev enstemmigt vedtaget af generalforsamlingen.

Ib Ferdinandsen, Sara Christensen, Vibeke Grundtvig og Brian Risberg meldte sig til at arbejde videre med projektet, herunder at sikre arbejdets udførelse.



Forslag B – Etablering af ny legeplads v/legepladsudvalget, samt forslag C – Forslag om ikke at rydde legepladsen helt v/Kristine Jensen

Dirigenten oplyste, at forslagene behandles under et og at der stemmes om det mest vidtgående forslag først. Det mest vidtgående forslag er forslag B, og såfremt dette vedtages bortfalder forslag C. Vedtages forslag B ikke, stemmes der om forslag C.

Legepladsudvalget v/Anne Gjesing præsenterede forslag til etablering af ny legeplads i foreningen.

Projektet blev fremvist på storskærm og Anne svarede på spørgsmål fra salen. I legepladsudvalgets arbejde med forslaget var der lagt vægt på, at legepladssen fremadrettet skulle kunne rumme en bredere gruppe af børn, således at både små og lidt større børn kan udfordres.

Anne svarede på spørgsmål fra salen og der fremkom i den forbindelse enkelte ønsker om tilføjelser til projektet – herunder var der ønske om et legehuse, en lille gyngesamt eventuelt et fitness-redskab til forældrene.

Anne lovede, at legepladsudvalget ville tage ønskerne med i overvejelserne.

Dirigenten tog herefter forslag om etablering af en ny legeplads til afstemning.

5 andelshavere stemte imod forslaget
4 andelshavere stemte blank
83 andelshavere stemte for forslaget

Forslag B blev således vedtaget, hvorfor forslag C bortfaldt.

Der var efterfølgende stor ros til legepladsudvalget for det flotte og gennearbejdede forslag.

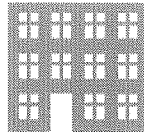
Forslag D – Forslag om professionel bestyrelse v/Kristine Jensen

Kristine Jensen motiverede sit forslag om, at der etableres en professionel bestyrelse i foreningen.

Rasmus Juul-Nyholm forklarede, at foreningen i praksis styres, som en lang række andre typer af foreninger f.eks. sportsklubber m.v., med et sæt vedtægter som beskriver hvordan forskellige forhold reguleres og som netop er indrettet til at sikre en demokratisk proces, i tilfælde af konflikt.

Der var en livlig debat blandt de fremmødte andelshavere, herunder en stor overvægt af andelshavere der mente, at en professionel bestyrelse ville bevirke det stik modsatte af det Kirstine ønsker med forslaget, nemlig at indskrænke andelshavernes mulighed for at påvirke beslutninger i foreningen.

Dirigenten spurgte om forslagsstiller ønskede at forslaget blev bragt til afstemning, hvilket ikke var tilfældet.



Forslag D bortfald således på forslagsstillers opfordring.

Ad 5. Valg af bestyrelse

Følgende var på valg:

- Formand Camilla Bartholdy
- Christina Lyng
- Brian Risberg Clausen

Bestyrelsens sammensætning er efter nyvalg som følger:

- Formand Camilla Bartholdy (på valg i 2016)
- Christina Lyng (på valg i 2016)
- Bodil Henriques (på valg i 2015)
- Anastasia Nordensgaard (på valg i 2015)
- Brian Risberg Clausen (på valg i 2016)

Som suppleanter genvalgte Sacha Skovgaard (1.suppleant) og Berit Hoielt (2.suppleant).

Ad 4. Valg af administrator

Administrationshuset A/S blev genvalgt som administrator.

Ad 4. Valg af revisor

AP Revision blev genvalgt som revisor.

Ad 5. Eventuelt

Under punktet eventuelt, blev følgende emner berørt:

En andelshaver spurgte til en sag hvor underbo har fjernet en væg, hvorefter der er opstået skader i andelshavers lejlighed. Andelshaver ville gerne vide, hvem der skal behandle sådanne sager og hvem der skal betale for skader og behandling.

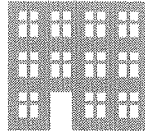
Rasmus Juul-Nyholm oplyste, at andelshavere er ansvarlige for eget arbejde og også ansvarlige for sager, hvor der evt. sker skader hos andre andelshavere eller på foreningens ejendom. Hvis man oplever at få en sådan skade, skal der rettes krav overfor den andelshaver der har forårsaget skaden.

Jens Torbjørn Hansen opfordrede andelshaverne til at melde sig på banen i forhold til hjælp til at stable kommende festlige arrangementer sammen.

Christina Lyng fra bestyrelsen meldte sig til at hjælpe.

En andelshaver spurgte bestyrelsen om man havde overvejet at sende opgaven omkring foreningens rengøring i udbud samt om der i nuværende ordning er stillet krav om, at der skal arbejdes efter dansk overenskomst.

Bestyrelsen oplyste, at opgaven var i udbud for ca. 1 år siden da tidligere firma blev fyret – før det, oplevede bestyrelsen ofte, at nye firmaer leverede en rigtig god



ADMINISTRATIONSHUSET.DK

vare den første måneds tid, hvorefter kvaliteten hurtigt daledede til et uacceptabelt niveau.

Det nuværende firma gør et rigtig godt stykke arbejde og der er indføjet krav i deres kontrakt om, at de skal følge dansk overenskomst, såfremt der benyttes udenlandsk arbejdskraft. I øvrigt er der naturligvis krav om, at alle foreningens leverandørers arbejdskraft skal være underlagt dansk overenskomst.

Samtidig oplyste viceværterne, at rengøring på loftsgange m.v. har afventet at asbeststøvet skulle lægge sig efter asbestsaneringen – arbejdet med rengøring af både loft og kældre påbegyndes snarest.

Generalforsamlingen sluttede kl. 22.50

Dirigenten takkede for god ro og orden.

Underskrevet:

Bestyrelsen:

Anastasia Nedusgal
Karin R. G.
J.B.A.

C. Nyholm
Camilla Barthelme

København, den 27. Januar 2015


Dirigent Rasmus Juul-Nyholm