



ADMINISTRATIONSHUSET.DK

Referat af ordinær generalforsamling 2016
i A/B Gullfoss
afholdt tirsdag, den 22. november
i Kulturhuset på Islands Brygge 18

Generalforsamlingen blev afholdt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Formanden aflægger beretning
3. Administrator (eller Revisor) forelægger foreningens reviderede regnskab samt forelægger budget for det kommende år.
4. Forslag
5. Valg til bestyrelsen
6. Valg af administrator
7. Valg af revisor
8. Eventuelt

Formand Camilla Bartholdy bød velkommen til de fremmødte og anbefalede at Administrationschef Jesper Moe fra Administrationshuset A/S blev valgt som dirigent.

I alt 56 lejligheder (heraf 6 ved behørig fuldmagt) ud af 235 lejligheder i foreningen var repræsenteret på generalforsamlingen.

Ad 1. Valg af dirigent

Jesper Moe 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 B, da dette forslag omhandlede en vedtægtsændring. Dirigenten anbefalede tillige, at Emilia Nguyen 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 giver de væsentligste synspunkter og beslutninger.



Ad 2. Bestyrelsens beretning

Formanden aflagde bestyrelsens beretning og oplyste bl.a. at:

Formandsberetning Den 22.november 2016

Tak til bestyrelsen, viceværterne og adminhuset for det gode samarbejde.

Tak til festudvalgene for hhv. Fastelavn og Sommerfest.

- **Ny procedure for EL-attest**
Ved salg af andel, så skal udbudringer fra EL-attest udbedres med det samme, og endnu en EL-attest skal foreligge med godkendelse af udbedring før vurderingsgodkendelse kan foreligge.
- **Havearkitekt for gården af Anne Galmar fra Vegalandskab.dk**
Bestyrelsen har haft inviteret en havearkitekt til AB Gullfoss for at give et tilbud på, hvorledes gården kan udformes i forhold til det oprindelige og arkitektoniske udtryk. Dette tilbud er baseret ud fra ønsket om at hegnet rundt om containere og tørrestativ skal fjernes pga slidtage.
- **Forhandlingsmøde med butikslejlighederne inden 1.juli 2016**
Forhandlingsmøde med butikslejlighederne er foregået inden den 1.juli og 5 butikslejligheder har forhandlet en lavere andelsværdi til gengæld for en lavere boligafgift. Det betyder af alle andre andelshavere får en værdiforøgelse på deres andelsværdi og betaler en smule mere i boligafgift.
- **Nye havemøbler og træfældning**
Vi har fået nye havemøbler og vi har fjernet og fældet lidt træer. Pas godt på fællesskabets møbler.
- **Brolægning ved porten & haveindgang**
Vi har fået lavet nye brolægningsbuer ind mod haven
- **Oprydning af petanque banen**
Vi har fjernet brolægningsstenene ved petanque banen, så den nu frit kan benyttes til petanque spil



- **Cykelstativer fra Byform**

Vi har fået cykelstativer fra firmaet Byform inde i gården. Det er meningen vi også skal have nye cykelstativer ud mod gaden. Vi afventer svar fra kommunen omkring nye regler for opsætning af cykelstativer på kommunens regning.

- **EL-projekt hos bageren**

Der er installeret nyt EL hos bageren, da bagerens strøm løb på samme stik som lejlighederne i Leifsgade, hvilket på ingen måder var holdbart. Nu kan bageren trække strøm til alle de mange maskiner der skal bruges i bageriet.

- **Altanrådgivning: AI A/S**

Bestyrelsen har bedt rådgivningsfirmaet AI A/S om at udarbejdet en ansøgning med forslag til altaner til kommunen. Når bestyrelsen har svar fra kommunen omkring, hvorvidt vi må opsætte altaner eller ej, så indkalder bestyrelsen til informationsmøde omkring svar og forhåbentlig det videre forløb.

- **Gratis yoga i gården**

Yoga i gården er for alle andelshavere i AB Gullfoss; børn, unge, familier, ældre. Det er afslapning, ro, fælles hygge og en utrolig dejlig måde at nyde gården lørdag morgen i sommerperioden. Vi gentager arrangementet til sommer.

- **Maling af alle hovedtrapper er færdigt inden udgangen af 2016**

Alle hovedtrapper er malet inde udgangen af 2016 og vi starter påbegyndelse af maling af køkkentrapperne.

- **Julehygge den 20.december kl.18:30-20:00 i gården**

Kom forbi til julehygge i gården, hvor vi tænder bål i vores grill og serverer småkager, gløgg og varm chokolade.



Kommentarer til beretningen:

- En andelshaver savnede information omkring opsætning af cykelstativer i gården, da hun følte, at der ikke har været åben dialog om hvor og hvordan de skal opsættes.
Bestyrelsen beklagede og konstaterede, at der vil blive informeret mere om emnet frem ad rettet, dog mangler bestyrelsen stadig afklarende svar fra kommunen om hvordan cykelstativerne må opsættes.
- En andelshaver spurgte til om loftsdørene var blevet brandsikret og hun blev henvist til, af bestyrelsen, at tage kontakt til foreningens vicevært for at få afklaring om dette.
- Vedr. altaner:
Ejendommen er bevaringsværdig i klasse 3 samt nævnt i kommunalplanen, derfor skal der igen søges om tilladelse til opsætning af altaner
- Bestyrelsen er i fuld gang med at undersøge, om det er muligt at få opsat altaner på gårdsiden, i samarbejde med et rådgivningsfirma. Når svar fra kommunen forelægges, indkalder bestyrelsen til et informationsmøde, så alle bliver informeret om processen.
- En andelshaver spurgte til om der var mulighed for at få opsat altaner andre steder end på nordsiden, da hun bor på Artillerivej ville det ikke give mening for hende at have altan. Dog forelægger der svar fra kommunen om at der ikke må opsættes altaner på facaden, da den er bevaringsværdig jf. Slots- og Kulturstyrelsen.
- En andelshaver ønskede at modtage informationer på andre måder end på foreningens Facebook-side, da mange ikke bruger Facebook. Bestyrelsen kommunikerer til andelshaverne via nyhedsbreve. Nyhedsbrevene opsættes på opslagstavlerne i trappeopgangene og nyhedsbrev filen lægges ligeledes på AB Gullfoss facebook gruppen. Bestyrelsen tager til efterretning af vi ikke udsender nyhedsbreve ofte nok, og vil bestræbe sig på at gøre det oftere.
- Har man forslag til at få information ud på anden vis, er man velkommen til at kontakte bestyrelsen herom.

Beretningen blev herefter taget til efterretning af generalforsamlingen.



Ad 3. Administrator (eller Revisor) forelægger foreningens reviderede regnskab samt forelægger budget for det kommende år.

Frelæggelse af årsrapport

Jesper Moe gennemgik og kommenterede kort den med indkaldelsen fremsendte årsrapport for 2015/2016.

Regnskabet har i store træk fulgt budgettet og er afsluttet med et underskud efter finansielle poster på kr. 144.958,00.

Efter enkelte afklarende spørgsmål, blev årsrapporten sat til afstemning og enstemmigt godkendt med et årets resultat på kr. -144.958,00.

Andelskronen blev enstemmigt godkendt til kr. 6.384,65 pr. indskudt krone.

Dirigenten fortalte kort om vurderingsmetoden for foreningen, der værdiansættes til *den kontante handelsværdi som en udlejningsejendom (ABL § 5, stk. 2., litra b)* hvor man bruger en valuarvurdering.

Frelæggelse af budget

Jesper Moe gennemgik og kommenterede årets budget for 2016/2017.

Budgettet udviser i år et underskud på kr. -499.339,88 efter afdrag på prioritetsgæld på kr. 750.000,00. Der er afsat penge til blandt andet maling af opgange, samt el-arbejder på hovedtrapper.

Boligafgiften er foreslået til et uændret niveau.

Dog anbefales det, at boligafgiften i de kommende år bør reguleres gradvist med 2-3% pr. år, så man følger med markedet. Dette for, at følge med udviklingen i markedet og på den måde undgå en meget stor stigning på eksempelvis 15% på én gang.

En andelshaver opfordrede til, at man i næste års budget udspecificerede hvilke poster under kontorhold/gebyrer der vedrørte administrationen og hvilke der vedrørte viceværtskontoret.

Budgettet blev herefter sat til afstemning og enstemmigt godkendt med et resultat på kr. -499.339,88.



Ad 4. Forslag

I. Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægternes § 3, stk. 3.

Endelig vedtagelse af vedtægtsændring:

Nuværende ordlyd:

Bidrag til foreningen betales månedsvis/kvartalsvis forud efter generalforsamlingens bestemmelse. Sidste frist for betaling er den 10. i måneden/kvartalet. Ved forsinket betaling erlægges et gebyr, som bestyrelsen kan fastsætte, dog højst til et beløb svarende til, hvad der kan opkræves i forbindelse med forsinket lejebetaling efter lejelovens bestemmelser.

Ændres til:

Bidrag til foreningen betales månedsvis forud efter generalforsamlingens bestemmelse. Sidste frist for betaling er den 1. i måneden. Ved forsinket betaling erlægges et gebyr, som bestyrelsen kan fastsætte, dog højst til et beløb svarende til, hvad der kan opkræves i forbindelse med forsinket lejebetaling efter lejelovens bestemmelser.

Forslaget blev vedtaget med stemmerne fordelt således:

55 stemte for

1 stemte imod

II. Bestyrelsen foreslår, at nedenstående indarbejdes i foreningens vedtægter, som §27.

Stk.1: Alle medlemmer skal, hvor muligt, oplyse elektronisk postadresse/e-mail til administrator. Et medlem har selv ansvaret for, at den oplyste e-mail adresse kan modtage beskeder/informationer fra administrator eller bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mail adresse, skal medlemmet straks give administrator besked herom. Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for, at korrespondancen ikke kommer frem til medlemmet.

Stk. 2: Når foreningen har registreret en e-mail adresse på et medlem, er bestyrelsen og administrator berettiget til at have elektronisk korrespondance med medlemmet og fremsende alle meddelelser, herunder bl.a. indkaldelser til generalforsamlinger, vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art, inkassoskrivelser og varslinger (herunder varsling om adgang til en lejlighed) mv. Fremsendelse gælder også anden elektronisk fremsendelse via fx e-boks eller lignende.

Stk. 3: Bestyrelsen og administrator kan i al korrespondance, både pr. post eller e-mail, henvise til at eventuelle bilag (regnskaber, forslag, etc.) er gjort tilgængelige på foreningens hjemmeside eller på anden tilgængelig elektronisk platform. Nævnte bilag anses derved at være indeholdt i



ADMINISTRATIONSHUSET.DK

forsendelsen. Dette gælder uanset om der måtte være angivet andet i andre bestemmelser i nærværende vedtægt.

Stk. 4: Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondancen ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, eller såfremt medlemmet har givet meddelelse til administrator om at fremtidig korrespondance skal ske med almindelig post.

Stk. 5: Bestyrelsen er, uanset ovenstående bestemmelser, altid berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post.

Stk. 6: Elektronisk fremsendelse omfatter også fremsendelse via f.eks. e-boks eller lignende.

Til orientering er alle andelshavere ikke tvunget til at tilmelde sig til at modtage al korrespondance pr. e-mail. Dog opfordres alle andelshavere til at tilslutte sig forslaget, da det vil spare foreningen for den store udgift ved at sende bl.a. indkaldelser og referater ud pr. brev. Vigtige breve bliver stadig omdelt med fysisk post, bl.a. inkassovarsler mv. jf. lovgivningen.

Er man ikke interesseret i at modtage al information pr. mail skal man blot oplyse administrator om dette, så vil man få dokumenterne tilsendt pr. post.

Har man allerede tilmeldt sig til at modtage posten pr. e-mail kan man altid trække sit samtykke tilbage, ved at kontakte administrator.

Der er i forslaget lagt op til at *anden tilgængelig elektronisk platform* bl.a. kan være Administrationshusets intranet, hvor man kan finde alt relevant materiale vedr. foreningen.

Se link under *ad 8. Eventuelt – ii.*

Forslaget blev vedtaget med stemmer fordelt således:
55 stemte for
1 undlod at stemme

Forslaget skal herefter behandles på kommende generalforsamling, med henblik på endelig vedtagelse.



III. Forslag til indkøb af trampolin til gården.

Der er efterhånden rigtig mange børn i alle aldre i vores forening. En trampolin kan bringe glæde og motion for de fleste (også til voksne hvis de ønsker). Det kan også være et godt "lege alternativ" for de ældre børn, der ikke længere finder legepladsen så interessant.

Jeg har oplevet at mine egne drenge har haft meget leg og stor glæde med en trampolin, når vi har været steder hvor der har været sådan. Jeg tænker derfor, at flere børn vil have det ligeså i fald vi havde en trampolin til rådighed i gården.

Med baggrund i ovenstående ønsker jeg at stille forslag til, at vi i forening indkøber en trampolin til gården. Indkøbet skal være gjort sådan at trampolinen kan stilles op i gården marts/april 2017.

Det er muligt at trampolinen ikke kan tåle at stå ude i vinterperioden, hvor den i store peioder sikkert også vil være våd og derfor ikke god at bruge, i fald må den da pakkes sammen og stilles i kælderens. Men det er tanken, at trampolinen skal stå i gården fra marts til sen oktober alt efter vejret, dette reguleres af viceværter og den siddende bestyrelse.

Samlet anslåede omkostning for forslaget er 12.000 til 15.000 kr. Den primære omkostning er indkøb af trampolinen, da denne ikke kan være den billigste på markedet, da den skal kunne holde til brug i gården, samt at sikkerheden på trampolinen skal være i top.

Det er tanken at brug af trampolinen er på eget ansvar for andelshaver i foreningen, hvorfor foreningen ikke kan drages til ansvar for evt. skader ved brug af trampolinen.

Ved en evt. bekymring for støjgener antager jeg at brug af trampolinen falder ind under regler for brug af gården.

Ved lagt er eksempler på trampolier der kan indkøbes. Trampolinerne er fundet på følgende hjemmeside: <http://www.hoppeeksperten.dk/trampolin-mc-108.html>

Forslagsstiller: Martin Lunow Hylsenberg Pedersen, Leifsgade 19, 5. sal.

Efter motiverende ord fra forslagsstiller, satte dirigenten forslaget til afstemning.

Forslaget blev ikke vedtaget med stemmer fordelt således:

22 stemte imod

13 stemte for

Forslaget faldt, da der ikke var flertal.



IV. Forslag vaskeri.

Jeg vil gerne fremsætte forslag om at gøre de fælles vaskemaskiner og tørrerum parfumefri. Det vil sige, at der ikke benyttes vaske- og skyllemiddel med parfume i maskinerne.

Alternativt kunne dette gælde halvdelen af vaske- og tørrerummene.

Forslagsstiller: Camilla Ea Rasmussen, Halfdansgade 32, st.lejl.nr. 325

Forslaget blev vedtaget og stemmerne fordelte sig således:

21 stemte for

9 stemte imod

Da der var flertal for, at man fremover har parfumefri vaske- og tørrerum, bliver der sat skilte op i kælderen, så alle bliver bekendt med den nye regel.

Ad 5. Valg af bestyrelse.

Følgende var på valg:

- Camilla Bartholdy (formand)
- Christina Lyng Christensen
- Brian Risberg Clausen

Camilla Bartholdy stillede op og blev genvalgt som formand.

Derudover skulle der vælges to bestyrelsesmedlemmer. Da der var fire kandidater, var der kampvalg. Efter en afstemning kunne dirigenten konstatere at Marie Enggård og Christina Lyng blev valgt som bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen sammensætter sig herefter således:

- Formand Camilla Bartholdy (på valg i 2018)
- Christina Lyng (på valg i 2018)
- Marie Enggaard (på valg i 2018)
- Bodil Henriques (på valg i 2017)
- Anastasia Nordensgaard (på valg i 2017)

Som suppleanter genvalgte Sasha Skovgaard genvalgt og Frederik Elsgaard Nielsen valgt.

Ad 6. Valg af administrator.

Administrationshuset A/S blev genvalgt som administrator.

Ad 7. Valg af revisor.

Grant Thornton (Tidl. AP Revision) blev genvalgt som revisor.



Ad 8. Eventuelt.

Under punktet eventuelt, blev følgende emner berørt:

i. *Hej Jesper,*

Kunne I drøfte muligheden for bedre indendørscykelparkering hvor man har mulighed for at låse sin cykel fast til en bøjle eller lignende som er boltet fast.

Så kunne det være rart med et cykelværksted hvor boerne kunne foretage små reparationer.

Sidst ville det være luksus med et cykelvask område. Her tænker jeg på noget indendørs hvor man kan hænge sin cykel op og give den en grundig vask.

Hvis dette er noget der er interesse for hjælper jeg gerne med at stable det på benene.

Aller sidst 😊 ville det være rart hvis der kunne findes en løsning på alle de cykel som bliver parkeret langs med ejendommen på ydersiden. Det ser ikke så pænt ud.

Mvh. Andreas Otto, Halfdansgade 38, 3. Tv.

Skrivelsen ovenfor blev ikke medtaget som forslag, da det ikke er specifikt nok.

En andelshaver gjorde opmærksom på at der er ledig plads til at pudse sin cykel op på adressen Artillerivej 80 i kælderen.

- ii. Alle andelshavere opfordres til at tilmelde sig til Administrationshusets intranet hvor man kan finde relevante informationer om foreningen:
<http://www.admhuset.dk/intranet/>
- iii. En andelshaver ønskede nye døre på køkkentrappen ind til lejligheden, da det trækker ind i køkkenet. Hun opfordrede bestyrelsen til at kigge nærmere på denne problematik.

Andre andelshavere kunne bekræfte at de selv har tætnet dørene så det ikke trækker ind i deres køkkener. Man kan også isolere vægge og lofter, bl.a. bagved radiatorer mv. Man skal dog huske på at involvere bestyrelsen og indhente deres tilladelse.

- iv. I forlængende af ovenstående, ønskede en andelshaver at nedsætte et udvalg til at undersøge foreningens energiforbrug. Bl.a. hyre en



ADMINISTRATIONSHUSET.DK

energikonsulent til at gennemgå ejendommen. Hun ønskede at energi-optimerer ejendommen for at vide hvornår vinduer og døre skal skiftes og/eller tættes mv.

Foreningen har allerede en energimærkning som viser hvad der er mest hensigtsmæssigt at forny.

Bestyrelsen mindede igen beboere på at ejendommen er beundringsværdig udvendigt, derfor er det også op til de enkelte AH at energioptimere inden i de enkelte lejligheder.

- v. Da der var et ønske om at udskifte nuværende døre til sikkerhedsdøre, skal det oplyses at dørene tilhører foreningen. Derfor må beboere ikke udskifte dørene på eget initiativ. Bestyrelsen skal kontaktes herom.
- vi. Der var ønske om at nedsætte et gårdudvalg, for at skabe mere kontakt mellem de store børn. Forslagsstiller, June, motiverede for dette og opfordrede andre til at tilslutte sig gruppen.

Som medlemmer af gårdudvalget er June og Marie Enggård. Begge kan kontaktes hvis man er interesseret være en del af gruppen.

- vii. Til orientering bedes alle overholde foreningens husorden, da nogle starter deres opvaskemaskiner midt om natten. Da der er meget lyd er nogle beboere generet dette. Hvis man er i tvivl om det larmer hos de omkringliggende naboer, kan man tage en dialog med naboen.
- viii. Altanopsætning: der blev spurgt til om altanprojektet var kørende. Bestyrelsen konstaterede at de afventer kommunens svar på, om det er muligt for foreningen om at opsætte altaner eller ej. En rådgiver er sat i gang med undersøgelsen. Der arbejdes hårdt på sagen.

Da der ikke var flere punkter til behandling takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 21.40.

Nærværende referat er underskrevet elektronisk af dirigenten samt bestyrelsen.

PENNEO

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

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

Camilla Sofani Bartholdy

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-876746816237

IP: 130.226.41.18

2016-12-09 09:43:33Z

NEM ID 

Marie Victoria Enggaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-054154767685

IP: 130.225.121.208

2016-12-09 10:00:07Z

NEM ID 

Bodil Henriques

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-489434854793

IP: 87.59.43.17

2016-12-09 13:48:32Z

NEM ID 

Christina Lyng Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-909484261402

IP: 193.28.224.210

2016-12-12 09:52:40Z

NEM ID 

Anastasia Tatiana Janicula Nordensgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-794730103199

IP: 87.73.80.146

2016-12-16 10:54:04Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 05BD7-55C4E-CTOWB-UJ46Z-IYLDV-HPA8Z

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>