



Referat Ordinær generalforsamling
Andelsboligforeningen Guldborgvej 33-35, d. 06-03-2025

Side 1 af 9

Dato: 6. marts 2025

Referat fra Ordinær generalforsamling
Forening Andelsboligforeningen Guldborgvej 33-35
Sted Beboerlokalet
Dato torsdag d. 06-03-2025
Kl. 17.00

Dagsorden var

Punkt	Vedrørende	Bilag
1.	Valg af dirigent og referent	
2.	Bestyrelsens beretning.	
3.	Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten	Findes på hjemmesiden
4.	Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften <i>Bestyrelsen indstiller en regulering af boligafgiften på 3%.</i>	Findes på hjemmesiden
5.	Forslag	
6.	Valg af: 1. Administrator. – Vest Administrationen på valg. 2. Revisor. – Revisionsfirmaet Henrik Degn på valg. 3. Bestyrelse 4. Suppleanter. På valg er (bestyrelse): - Formand, Carl Helnæs Jakobsen – modtaget genvalg - Bestyrelsesmedlem, Julie Muurholm – modtaget genvalg - Bestyrelsesmedlem, Ole Christensen – modtaget genvalg	
7.	Eventuelt	





Referat

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Foreningens formand Carl Helnæs Jakobsen bød velkommen til de fremmødte medlemmer samt til ejendomsadministrator Philip Overgaard Dinesen fra Vest Administrationen A/S. Formanden foreslog, at Philip Overgaard Dinesen blev valgt som mødets dirigent og referent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

Der er fra mødet blevet udarbejdet et beslutningsreferat med angivelse af hovedsynspunkter og trufne beslutninger, men ikke en ordret gengivelse af det på mødet passerede.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen jf. vedtægtens § 23, stk. 2 var afholdt inden 4 måneders fristen og indkaldt rettidigt jf. vedtægtens § 24, stk. 1, ved mail den 12.02.2025 til alle medlemmerne.

Endeligt konstaterede dirigenten at generalforsamlingen var beslutningsdygtig med kvalificeret flertal med 14 ud af 20 mulige medlemmer var til stede, heraf 3 ved fuldmagt.

Ad 2 Bestyrelsens beretning

Formanden Carl Helnæs Jakobsen fremlagde bestyrelsens beretning.

Beretning kan findes i sin helhed i slutningen af referatet.

Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning.

Ad 3 Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten

Philip Overgaard Dinesen fremlagde kort årsregnskab 2024.

Hovedtal for årsregnskab:

Indtægter	Kr. 1.637.898
Udgifter	Kr. 971.175
Driftsresultat (overskud)	Kr. 666.723
Afdrag på prioritetsgæld	Kr. 519.183
Likviditetsresultat	Kr. 147.540
Reserver/hensættelser	Kr. 7.300.000
Godkendt andelsværdi	40,9313 pr. indskudt andelskrone





Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31.12.2024. Foreningens ejendom er valuarvurderet til kr. 73.000.000.

De centrale økonomiske nøgletaloplysninger (skema 4), har været vedlagt materialet til indkaldelse og dermed er blevet fremlagt til andelshaverne. Skemaet er tilgængelig på ProBo.

Årsregnskab 2024 inkl. andelsværdi kr. 40,9313 pr. indskudt andelskrone blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Philip Overgaard Dinesen fremlagde kort driftsbudget 2025.

Bestyrelsen indstillede til en boligafgiftsstigning på 3% pr. 01.04.2025.

Hovedtal for driftsbudget 2025:

Indtægter	Kr. 1.681.710
Udgifter	Kr. 1.170.124
Heraf løbende vedligeholdelse	Kr. 131.200
Driftsresultat	Kr. 511.586
Afdrag på prioritetsgæld	Kr. 525.050
Likviditetsresultat	Kr. 13.464
Likviditet ultimo 2025	Kr. 338.838

Bestyrelsen indstillede til at der indhentes valuarvurdering hvert 3. år. En enstemmig generalforsamling bakkede op om den procedure.

Driftsbudget 2025, inkl. stigning på 3% pr. 01.04.2025, blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 Forslag

Der var ingen forslag til behandling.

Ad 6 Valg

Valg af administrator

Vest Administrationen A/S blev genvalgt som administrator.

Valg af revisor

Revisionsfirmaet Henrik Degn blev genvalgt som revisor.

Valg af formand

Carl Helnæs Jakobsen ønskede genvalg og blev uden modkandidater valgt.

Valg af bestyrelsesmedlemmer





Julie Muurholm og Ole Christensen var begge villige til genvalg og blev uden modkandidater valgt.

Valg af suppleanter

Britt Petersson og Kristine Ohlen var begge villige til genvalg og blev valgt uden modkandidater.

Bestyrelsens sammensætning herefter:

Formand	Carl Helnæs Jakobsen	på valg 2027
Bestyrelsesmedlem	Julie Muurholm	på valg 2027
Bestyrelsesmedlem	Ole Christensen	på valg 2027
Bestyrelsesmedlem	Peter Wæde Hansen	på valg 2026
Bestyrelsesmedlem	Amalie Vangekjær Christensen	på valg 2026
Suppleant	Kristine Ohlen	På valg 2026
Suppleant	Britt Petersson	På valg 2026

Ad 7 Eventuelt

- Bestyrelsen modtog stor ros fra generalforsamlingen.
- Opfordring til mindre fremleje.
- Nogen havde konstateret rygning omkring elevator i nr. 35. Personen der muligvis er årsag gav sig til kende, og undskyldte hvis det var ham.

Generalforsamlingen sluttede kl. 18.11 og dirigenten takkede for god ro og orden.

Generalforsamlingsreferatet er underskrevet i henhold til vedtægternes § 26 stk. 2 via digital underskrift.

Underskrifter findes på sidste side af dette referat.



Formandsberetning til Generalforsamling 2025, afholdt 2025.03.06

Mit andet år som formand for bestyrelsen er gået, og livet går sin vante gang både i ejendommen og bestyrelsen.

Vi har holdt 8 bestyrelsesmøder siden sidste generalforsamling. Møderne forløber i god ro og orden, og suppleanterne er altid med til møderne, og der er altid fint fremmøde. Vi er 4, som er på valg i år, og alle genopstiller – det tager jeg som udtryk for, at der er en god tone og et konstruktivt arbejde i bestyrelsen.

Bestyrelsesmedlemmer

- Carl 35 4.th er formand
- Ole 35 2.th er næstformand
- Julie 35 1.tv er kasserer
- Peter 33 4.tv er sekretær
- Amalie 35 2.tv er ordinært medlem af bestyrelsen
- Brit 33 2.tv er suppleant

Mads er sammen med familien flyttet til Allerød, og er dermed trådt ud af bestyrelsen, som suppleant. Der er kun krav om en suppleant, men bestyrelsen vil foretrække, at der vælges en ny, så vi igen er 2 suppleanter. Det vender vi tilbage til.

John varetager kommunikation med håndværkere og udlevering af gæsteparkering. Den fordeling virker – både fordi John har mulighed for at være til stede i dagtimerne, og fordi han har et godt tag på håndværkerne.

Administrator

Vi har fået ny administrator og kontaktperson hos Vest Administration: Phillip Overgaard Dinesen. Velkommen til.

Nye andelshavere

Siden sidste Generalforsamling har vi sagt farvel til følgende andelshavere:

- Anna og Mads (og lille Bertil), som er flyttet.

Men vi har så i stedet fået følgende nye beboere:

- Julie Borch, som er flyttet ind i 33, st.th.

Fremlejere

Og så har vi følgende fremlejere:

- Katarina i 33 st.tv har fremlejet til Alberte Bredahl Andersen
- Amalie i 35 2.tv har fremlejet til Ropafadzo Mzezewa (kaldet Ropa)
- Nikolaj i 33 2.tv fremlejer stadig til sin søster Natasja





- Milton i 35 4.th, som var fremlejer og tidligere andelshaver er flyttet, og Mathias, som er andelshaver, er flyttet ind.

Interesselisten

Som følge af sidste års ændring i vedtægterne er det nu en interesseliste og ikke en venteliste. Der blev skrevet ud til alle på listen, og hvilket har ryddet op i listen – men der er stadig god søgning. Der er pt. 50 på interesselisten, som ligger til gennemsyn. Giv mig besked, hvis der er ændringer.

Drøftelser i Bestyrelsen

Siden sidste generalforsamling har vi haft 8 bestyrelsesmøder, og vi har været vidt omkring, og jeg vil uddrage de mest relevante drøftelser.

Facebookgruppen

Der er oprettet en Facebookgruppe Guldborgvej 33-35, som alle opfordres til at ansøge om optagelse i. Der er pt. 17 medlemmer. Henvendelse til Jeanette.

Gården

Som vedtaget på sidste generalforsamling er der gjort lidt ved gården. Der er ryddet lidt op i træerne, sat 3 plantekummer og nogle plantekrukker, og lunger i belægningen er blevet rettet op.

Vanding af planterne i sommerhalvåret kører på skift mellem Julie og Jeanette og koordineres i Facebookgruppen.

Der bliver indkaldt til arbejdsdag sønden 11. maj, hvor vi blandt andet renser belægningen med vores nyindkøbte patiocleaner. Som sædvanlig er deltagelse helt frivillig, og mon ikke vi slutter af med en pølse på grillen.

Hen over sommeren var der flere tilfælde af uvedkommende ved vores bord/bænkesæt – og det har vi drøftet i bestyrelsen. Og vores holdning er, at det må de gerne f.eks. skolebørn i frikvarteret, men når der ryges andet en almindelig tobak, så kan det skabe utryghed. Normalt plejer de at være meget flinke til at forlade området, men vi har forsøgt med skilte ”Privat område” på bordene for at mindske omfanget.

Og så har vi i januar fået skiftet nogle grundvandpumper og styringen af disse.

Endelig er firmaet, som holder opsyn med parkeringspladsen (CityParkering), blevet overtaget af q-park, og de kræver betaling for benyttelsen af deres elektroniske platform. Så det har vi måttet acceptere.

Fælleslokalet

Fælleslokalet bliver brugt oftere og oftere, og det er jo herligt.

Julearrangementet med smørrebrød og fællessang forløb med god tilslutning og stemning.

Bordtennisaftenen for nylig havde knap så stor tilslutning, men var det til trods fremragende – idet formanden vandt.

Opdaterede regler for benyttelse af fælleslokalet er udgivet og findes på ProBo.

Affald

Affald skal sorteres i ht. gældende regler, som fremgår af containerne – så se nu på skiltene eller læs brochuren fra Frb. Kommune. Der må ikke stilles noget ved siden af containerne, og er de fyldte – så må du tage dit affald med op og vente til de er tømte eller selv køre det på genbrugspladsen.





Flamingo er ikke plast og skal i husholdningsaffaldet, men det bedst mulige er at aflevere flamingo på genbrugsstationen. Flamingo består af luft og plast, som kan genanvendes, hvis det affaldssorteres korrekt.

Pizzabakker er ikke pap og skal i husholdningsaffald i cykelrummet. Hvis de kommer i skaktene, skal de krølles helt sammen for ikke at stoppe skakten – og det bliver ulækkert for den som skal rydde op.

Samme problem opstår ved store affaldsposer – så brug de almindelige små.

Der er fra kommunen kommet holdere til montering i køkkenskabene til madaffald – og de virker fint.

Ejendomsservice

HP Ejendomsservice er overtaget af andet firma, og bestyrelsen er ikke tilfreds med ydelserne eller priserne, så vi ser os om efter et andet firma til at varetage opgaven. Og vi har overvejet om vi evt. selv skal stå for wintersaltning, men det er ikke pt. noget vi ønsker.

Elevatorene

Vores problembarn i nr. 35 ser ud til at køre uden nogen problemer, så den omfattende renovering ser ud at have den ønskede effekt.

Men nu er der problemer med elevatoren i nr. 33, som har fået ny hovedpakning.

Sidder elevatoren fast, så ring til et af de telefonnr., som er sat op i elevatoren. Vi kan lukke dig ud. Det virker ikke altid, men det er meget billigere og hurtigere end at trykke på knappen og/eller tilkalde service.

Værkstedet

Peter har meget generøst opstillet en tørretumbler til fælles afbenyttelse, og ordningen fungerer godt og folk kan godt finde ud af at holde rent i og udenfor maskinen. Tørretumbleren kan høres i lejligheden over og må derfor kun benyttes til kl. 22:00. Benyttelsen afregnes kvartalsvist og en tørring koster kun 2-3 kr.

Genbrugsordningen kører meget godt. Men husk, at hvis der efter 3-4 uger ikke er nogen, som har taget dine aflagte sko, så bedes du selv smide dem ud.

Der er opsat tidsskriftholdere i de to opgange, så har du et tidsskrift, som du tænker andre kan have glæde af, så lægger du det blot heri – alle tidsskrifter er til fri afbenyttelse.

Cykelrummet

Der står mange cykler i cykelrummet, og der er flere af dem, som aldrig bliver brugt, og alle opfordres til at sælge en cykel, som du aldrig bruger – eller sætte den i dit eget depotrum eller smide den ud.

Der er sat yderligere cykelophæng op, og det skulle gerne sikre lidt bedre fremkommelighed – hvis de altså bliver brugt.

Faldstammer

Der er lugtgener fra faldstammen i 33 tv, som er forsøgt udbedret med tv-inspektion og flere mindre udbedringer. Lad os se om det virker.

Ved fremtidige problemer – selv af mindste omfang – så kontakt bestyrelsen. Vi er nødt til at følge meget nøje med i faldstammerne, da vi måske har et generelt problem.





Vandforsyning

Flere oplever lavt tryk på både det kolde og det varme vand – vi har haft en VV'Ser til at se på problemet, og det har hjulpet i kælderens. Er der nogen der oplever problemer, så prøv at rense filtrene i bruser og vandhaner, og hvis det ikke hjælper, så giv besked til bestyrelsen, så vi kan se om der er et mønster. Vores vandmålere skal skiftes, og der er afsat midler i budgettet hertil. Hvis det bliver vedtaget, vil det ske i løbet af året.

Fælles fibernet

Vi lavede sidste år en indledende undersøgelse af interessen, og der var interesse herfor. Men økonomien har ikke tilladt os at få det etableret, og der er i bestyrelsens indstilling til økonomi ikke medtaget etablering i år. Hvis der er flertal herfor, så igangsætter vi etablering – men der følger en forhøjelse af boligafgiften med.

Maling af træværk

Sidste år indhentede vi tilbud på maling af vinduer mod gården som lød på kr. 134.000,-. Der er i bestyrelsens indstilling til økonomi medtaget budget i år til at igangsætte arbejdet.

Ventilationsanlæggene

Ventilationssystemet er et centralt udsugningsanlæg – eller rettere 4 anlæg. Det fungerer kun som udsugning i køkken og bad og styres ved hele tiden at måle undertrykket i kanalerne. Det betyder, at

- Ventilatorer for erstatningsluft skal være åbne
- Emhætter med egen motor forstyrrer anlægget, så det ikke virker.

Opleves at udsugningen ikke er tilfredsstillende, så kontakt bestyrelsen.

Økonomi

Vi kommer til det under emnet, men vi har haft et rimeligt regnskab med et mindre overskud. I indeværende år ser vi ind i flere prisstigninger, og der er budgetsat de tidligere nævnte tiltag, hvilket medfører, at vi budgetterer med et lille underskud. Dette på trods af at det indstilles fra bestyrelsen at hæve boligafgiften på 3 % for at øge de årlige indtægter med ca. kr. 50.000.

Bestyrelsen indstiller, at vurderingsprincippet ændres til valuarvurdering – som følge af lovændringen, som gør at vurderingen nu gælder i 3 år. Det betyder, at vurderingen følger den almindelige prisudvikling på ejendomsmarkedet. Vi lægger op til en "buffer" på 10% - så vi ikke udnytter den fulde vurdering. Men det vender vil tilbage til.

Dokumenter

Følgende dokumenter findes på ProBo:

- Vedtægter
- Husorden
- Regler for benyttelse af fælleslokalet
- Tegninger af ejendommen
- Information til nye beboere





Det var alt for nu – tak for ordet.

Bestyrelsesformand Carl Helnæs Jakobsen



List of Signatures

Referat Ordinær generalforsamling 06-03-2025.pdf

Name	Role	Method	Signed at
Philip Overgaard Dinesen	Administrator	MitID	2025-03-17 09:49
Carl Helnæs Jakobsen	Bestyrelsesformand På vegne af A/B Guldborgvej (matrikel 8010)	MitID	2025-04-13 21:01
Ole Christensen		MitID	2025-03-17 09:28
Amalie Vangekjær Christensen	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Guldborgvej (matrikel 8010)	MitID	2025-04-13 21:12
Peter Wæde Hansen		MitID	2025-03-23 18:42
Julie Muurholm Jorsal	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Guldborgvej (matrikel 8010)	MitID	2025-03-18 07:37
	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Guldborgvej (matrikel 8010)		
	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Guldborgvej (matrikel 8010)		



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).
If signer has Name and Address protection enabled, MitID Unique User ID will be displayed instead of their name.

Document ID: dc9f6526-813d-4455-af1b-de525abfc686