

## A/B OF51

---

### Ordinær generalforsamling Torsdag den 7. november 2019 kl. 19.00

Torsdag den 7. november 2019 kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B OF51 hos administrator WA, Havneholmen 21, København V med følgende dagsorden.

1. Valg af dirigent, referent og stemmeoptællingsudvalg
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport, andelspriser og eventuelle reguleringer for tiden indtil næste generalforsamling.
  - a. *Bestyrelsen stiller forslag om stigning i andelskronen til kr. 15.400,00.*
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
  - a. *Bestyrelsen foreslår, at boligafgiften forbliver uændret.*
5. Forslag
  - a. Bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage evt. omprioritering af eksisterende lån, herunder at forlænge eksisterende låns løbetid, at opsiges eksisterende lån samt optagelse af nye fastforrentede lån med afdrag. Bemyndigelsen giver også bestyrelsen tilladelse til at foretage ekstraordinært afdrag på lånene, samt foretage indfrielse af eksisterende lån.
  - b. Bestyrelsen stiller forslag om etablering af fiber netværk jf. vedlagte bilag I.
  - c. Forslag fremsat af Jannie Hansen, Kirsten Rosenqvist og Rasmus Gøtsche Hansen: Etablering af altaner i gavlen i Olfert Fischers Gade 51, jf. vedlagte bilag II.
  - d. Forslag fremsat af Lis Andersen: Oprydning i gården, jf. vedlagte bilag III.
6. Valg til bestyrelsen
7. Valg af administrator
8. Valg af revision
9. Eventuelt

Repræsenteret var 37 andelshavere, heraf 7 med fuldmagt. Endvidere deltog Bent Bastian fra Krause og Bastian Revision samt Susanne Fynsk og Laura Daurehøj fra WA.

#### **Pkt. 1 - Valg af dirigent og referent.**

Bent Bastian blev valgt til dirigent og Susanne Fynsk og Laura Daurehøj til referent.

Bent Bastian gennemgik herefter vedtægternes formalia og kunne således konstatere, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

#### **Pkt. 2 – Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.**

Foreningens formand Christian Refshauge Kongsbak gennemgik bestyrelsens beretning (se vedlagte bilag).

Bestyrelsen syntes der i foreningen er et godt samarbejde og kommunikationen mellem andelshaverne og bestyrelsen er velfungerende. Bestyrelsen følger et fast årshjul med møder den anden torsdag hver måned, hvilket vil fortsætte.

Der har i det forgangne år været vandskade i 82A. Hvorfor bestyrelsen har oprettet en NØDtelefon – 71 96 21 94 til bestyrelsen, som er åben mellem kl. 08.00-22.00.

Der er blevet undersøgt hvorvidt et afkalkningsanlæg var en mulighed i foreningen. Bestyrelsen er ikke gået videre med dette, da det krævede en stor investering.

Bestyrelsen har besluttet at afsætte kr. 50.000 til en arkitekt, der kan undersøge og udarbejde et forslag til hvordan de 3 gårde kan forbedres.

Efter enkelte opklarende spørgsmål til beretningen, blev den efterfølgende taget til efterretning.

### **Pkt. 3 – Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab**

Bent Bastian gennemgik årsrapporten, som viste et overskud på kr. 141.867,01.

Differencen på vedligeholdelsesposten i forhold til budgettet er overført til næste års budget for vedligeholdelse, således at der spares op til større projekter.

Reserven foreslås uændret i forhold til sidste år på kr. 88.000.000, og dermed foreslås andelskronen fastsat til kr. 15.400.

Der blev spurgt ind til stigningen i andelskronen. Bestyrelsen forklarede, at ejendommen var steget kr. 9.000.000 i forhold til sidste års vurdering, og da foreningen allerede har en stor reserve, har bestyrelsen valgt at forslå en stigning i andelskronen.

Revisor gennemgik endvidere de centrale økonomiske nøgletal. Kopi af tallene er medsendt referatet.

Regnskabet samt andelskrone på 15.400 blev herefter sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

### **Pkt. 4 – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.**

Bent Bastian gennemgik budgettet for 2019-2020 som viser et overskud på kr. 267.284.

Foreningen vil spare knap 100.000 kr. årligt på lånet, hvilket skyldes låneomlægning i 2019.

Der blev spurgt ind til hvad posten renholdelse indeholder. Det er bl.a. trappevask, vicevært og gartner, der er en del af denne post.

Budgettet blev efterfølgende sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

### **Pkt. 5 – Forslag**

#### **a. Forslag A – Omprioritering af lån**

Dirigenten motiverede forslaget på bestyrelsens vegne.

Efter kort forklaring blev forslaget sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

#### **b. Forslag B – Fibernet**

Christian formand motiverede forslaget.

Ideen er, at udgiften til etablering mv. holdes i driften i foreningen og den månedlige udgift skal være indeholdt i de nuværende månedlige opkrævning. Etableringen af fibernet vil altså ikke blive en ekstra udgift for den enkelte andelshaver.

Det internet man kan få igennem Yousee er både dyre og langsommere. Dette er dog stadig en mulighed, såfremt den enkelte andelshaver ønsker det.

Der kommer en kabel bakke i gangen som vil være foreningens. Dem der ikke ønsker fibernet etableret i deres andel kan undvære, men med kabelbakken kan de næste andelshavere nemt ved hjælp fra en elektriker, etablere fibernet.

Der kommer et internet stik ca. 1 meter fra boksen i gangen.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, hvor 2 stemte imod og resten stemte for, hvorfor forslaget blev vedtaget.

### **c. Altaner**

Indstiller Rasmus motiverede forslaget.

Med forslaget ønskes godkendelse til at gå videre med projektet om at få etableret altaner i gavlen.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at de er ved at undersøge muligheden for altaner på hele ejendommen, da der tidligere har været ønske om dette. Tidligere har det ikke været muligt for kommunen, men der er måske kommet nye muligheder.

Når projektet er klar vil det skulle endelig vedtages på en ny generalforsamling.

Forslaget blev sat til afstemning med den betingelse, at det endelig forslag skal op på en endelig generalforsamling. Hvoraf 1 stemte imod, 1 stemte blankt, og resten stemte for, hvorfor forslaget blev vedtaget.

### **d. Ordning af gården**

Indstiller Lis motiverede forslaget.

Susanne Fynsk gjorde opmærksom på, at der har været interesse for naboliggende foreninger omkring rydning af gården.

Bestyrelsen bekræfter, at der er kommet en henvendelse fra naboforeningen vedrørende et evt. gårdlaug.

Det blev nævnt, at Kokkeriet fylder meget i gården, på trods af de ingen råderet har over denne. Men som erhvervslejer skal de have egne container, som er nødt til at stå et sted.

Det foreslås at der laves bedre skiltning, i forhold til hvad man skal gøre med diverse former for affald.

Andelshaverne Lis Andersen, Mikkel Juul Haug og Gro Sarauw vil stå for at kontakte de naboliggende foreninger omkring gården og eventuelt etablering af et gårdlaug, hvilket blev valgt

## **Pkt. 5 - Valg til bestyrelsen**

Til bestyrelsen blev valgt:

Christian Kongsbak Refshauge (formand)

Frederik Andreas Jørgensen

Bolette Bonfils

Kasper Spaabæk  
Camilla Jørgensen

Til suppleanter blev valgt:  
Anders Hwashøj  
Mads Christiansen

Til udvalg blev valgt:  
Rasmus Veng

#### **Pkt. 6 – Valg af administrator**

WA blev genvalgt som administrator.

#### **Pkt. 7 – Valg af revisor**

Bent Bastian blev genvalgt til revisor for foreningen.

#### **Pkt. 8 – Evt.**

En andelshaver spurgte ind til om det var muligt der blev opsat en seddel i opgangen, med hvornår viceværten Mogens er på ejendommen – Mogens kan kontaktes pr. mail [mr@wadm.dk](mailto:mr@wadm.dk) og ellers må bestyrelsen gerne kontaktes vedrørende diverse.

En andelshaver foreslår bestyrelsen undersøger muligheden for at der etableres en ny trappe i gården, så det bliver nemmere at komme ned med cyklerne i cykelkælderen. Bestyrelsen har tænkt det med som en del af gårdprojektet, som arkitekten skal undersøge.

En andelshaver foreslår oftere cykeloprydning, der står mange cykler i gården. WA vil gerne være behjælpelige med at sende en varsling til andelshaverne, hvis de kender datoen.

En andelshaver gør opmærksom på, at der sidste år blev snakket om bedre kommunikation i foreningen. Der er ikke blevet gjort noget videre ved dette fra bestyrelsen, men de er åbne for forslag.

En andelshaver foreslår bestyrelseslokalet kunne laves til et fælleslokale hvor der kunne holdes arrangementer. Bestyrelsen bakker op omkring dette, men der er behov for hænder til at være en del af projektet.

En andelshaver gør opmærksom på at dørpumperne ikke fungerer. Mogens har været opmærksom på det, og bestyrelsen mener ikke, der har været problemer siden.

En andelshaver gør opmærksom på, at pulverslukkerne på gangene, ikke er blevet eftersat længe – Bestyrelsen vil tjekke op på dette.

Peter Flügge gør opmærksom på, at torsdag d. 14.11.19 vil trappeopgangene blive tjekket – han opfordrer til at skrive til bestyrelsen, hvis der er blevet set maling, der er skallet af, eller andet på opgangen inden tjekket.

Der ønskes en lang krog bag på hoveddøren, så dørene kan stå åben. Mogens vil tjekke dette, og sørger for det er på alle dørene.

Bestyrelsen gør opmærksom på at der i alle opgangen på 2.sal, vil blive sat et sæde op så man har mulighed for at hvile sig.

En andelshaver gør opmærksom på, at relæet i baderummet i nr. 47 hopper af så lyset og udsugningen går. Der ønskes enten en nøgle til relæet, så man har mulighed for at tænde dette igen, eller at det bliver fikset.

En andelshaver gør opmærksom på, at lyset i nr. 51 er blevet reguleret, så det selv tænder af næsten ingenting. Censoren skal justeres så den ikke er helt så følsom.

En andelshaver foreslår terrasse gulvet i nr. 43 trænger til reparation. Dette vil blive en del af projektet med arkitekten.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 20.50 med tak for god ro og orden.

Som dirigent:

---

Bent Bastian

Som referent:

---

Susanne Fynsk

Som formand:

---

Christian Kongsbak Refshauge

Som bestyrelsesmedlem:

---

Frederik Andreas Jørgensen

---

Camilla Jørgensen

---

Bolette Bonfils

---

Kasper Spaabæk