

A/B OF51

Ordinær generalforsamling Tirsdag den 20. november 2018 kl. 19.00

Tirsdag den 20. november 2018 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. 13.800,00.*
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. Forslag A – Forhøjelse af andelskronen
Indstiller: Jørgen Wanstrup, Kronprinsessegade 64, 5.tv, 1306 København K
Forslag: *at andelskronen sættes til 15.800kr. Jeg har kendskab til to foreninger i kvarteret, hvor andelskronen er hhv 21.000 og 24.000kr.*
 - b. Forslag B – Prøveperiode for Airbnb
Indstiller: Jørgen Wanstrup, Kronprinsessegade 64, 5.tv, 1306 København K
Forslag: *at indføre en prøveperiode på et år, hvor airbnb bliver tilladt i 60 dage pr år. Der evalueres efter et år.*
 - c. Forslag C – Udskiftning af vinduer
Indstiller: Mads Christiansen, Olfert Fischers Gade 47, 1.tv., 1311 København K
Forslag: *Jeg vil også gerne fremsende et forslag om udskiftning af vinduerne i alle lejlighederne.*
6. Valg til bestyrelsen
7. Valg af administrator
8. Valg af revision
9. Eventuelt

Repræsenteret var 48 andelshavere, heraf 13 med fuldmagt. Endvidere deltog Bent Bastian fra Krause og Bastian Revision samt Susanne Fynsk fra WA.

Pkt. 1 - Valg af dirigent og referent.

Bent Bastian blev valgt til dirigent og Susanne Fynsk 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 arbejder i det forløbne år.

Formanden gjorde opmærksom på, at generalforsamlingen blev afholdt på Havneholmen, da det ikke var lykkedes at finde et andet lokale til formålet. Bestyrelsen har et ønske om at ombygge bestyrelseslokalet, så det lokale fremover kan benyttes til afholdelse af generalforsamlingen samt andre sociale arrangementer. Der er dog

et større stykke arbejde, som skal gøres i den forbindelse, og hvis man er interesseret i at hjælpe, må man meget gerne henvende sig til bestyrelsen.

På trods af at der var varslet et stille år i bestyrelsen, har der været masser af opgaver for bestyrelsen at tage sig af. Renoveringen af opgangene er blevet gjort færdig, og der er sat gang i udskiftningen af dørtelefonerne. Grundet en forkert leverance er dørtelefonerne i den sidste blok ikke blevet udskiftet endnu. Udskiftningen forventes dog at ske indenfor en overskuelig fremtid. I forbindelse med udskiftningen af dørtelefonerne har bestyrelsen fået opsat nøglebokse til alle lejlighederne, som vil blive hængende efter projektet og frit kan benyttes, hvis man har behov for, at udlevere en nøgle til andre. Det opfordres til, at alle andelshavere sørger for at få udskiftet koden på boksene.

Foreningen har fået ny vicevært. Det har krævet lidt indkøring og tilretning, men det går godt nu, og bestyrelsen er tilfredse med den nye ordning.

Der var ingen bemærkninger til beretningen, og den blev således taget til efterretning.

Pkt. 3 – Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab

Bent Bastian gennemgik årsrapporten, som viste et overskud på kr. 384.553,03. Årsagen til at resultatet er højere end budgetteret skal findes i, at foreningen har fået penge for to af de badeværelser, der er blevet lavet i forbindelse med byfornyelsen svarende til kr. 319.670.

Der blev i forbindelse med regnskabet spurgt ind til posten på kr. 88.431,25 for rådgivning i regnskabet.

Der er efter generalforsamlingen blevet tjekket op på denne post. De knap 75.000 kr. dækker udgiften til Halvorsen arkitekter i forbindelse med renoveringen af opgangene. Derudover er der ca. 10.000 kr. til Valuarvurderingen. De resterende ca. 3.000 kr. har været til Lars Lindqvist for udarbejdelse af kravspecifikation i forbindelse med større ombygningsprojekter.

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

Selve regnskabet blev herefter godkendt, hvorefter det blev besluttet at behandle det indkomne forslag A i forbindelse med fastsættelse af andelskronen.

Forslag A – Forhøjelse af andelskronen til 15.800 kr.

Indstiller Jørgen Wanstrup motiverede sit forslag om at hæve andelskronen til 15.800 kr.

Revisor Bent Bastian oplyste om, at med den af bestyrelsen forslåede andelskrone på kr. 13.800 vil foreningen fortsat have en reserve, som kan modstå en stigning i afkastet fra 1 til 2% vedrørende valuarvurderingen. Se regnskabets note 7.

Efter en kort drøftelse omkring fastsættelsen af andelskronen blev forslaget om at lade andelskronen stige til kr. 15.800 sat til afstemning. 5 andelshavere stemte for forslaget, og forslaget blev således ikke vedtaget.

Efterfølgende blev bestyrelsens forslag om at lade andelskronen stige til 13.800 kr. sat til afstemning, hvor 1 undlod at stemme og resten stemte for. Andelskronen blev fastsat til 13.800 kr..

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

Bent Bastian gennemgik budgettet for 2018-2019 som viser et overskud på kr. 227.064. Dette skyldes bl.a., at der er budgetteret med lavere udgifter til renter og afdrag grundet omlægning af de eksisterende lån.

Budgettet blev efterfølgende sat til afstemning, hvor 2 undlod at stemme, mens resten stemte for.

Pkt. 5 – Forslag

a. Forslag A – er behandlet under pkt. 3

- b. Forslag B – Prøveperiode for Airbnb på et år, hvor Airbnb bliver tilladt i 60 dage pr. år. Der skal evalueres efter et år.**

Indstiller Jørgen Wanstrup motiverede forslaget. Dirigenten oplyste om, at forslaget skulle vedtages som en vedtægtsændring.

Efter en længere diskussion om fordele og ulemper ved kortidsudlejning satte dirigenten forslaget til afstemning, hvor 3 stemte for, 2 undlod at stemme og resten stemte i mod.

- c. Forslag C – Udskiftning af vinduer**

Indstiller Mads Christiansen motiverede sit forslag om udskiftning af de resterende vinduer i ejendommen.

Bestyrelsesmedlem Frederik Jørgensen oplyste om, at det fremgår af den vedligeholdelsesplan, som blev udarbejdet i forbindelse med byfornyelsesprojektet, at de vinduer, der ikke er udskiftet i forbindelse med projektet, skal udskiftes senest i 2025.

Endvidere blev der oplyst om, at hvis vinduerne i lejligheden er utætte, er det foreningens vedligeholdelsespligt. Man skal således kontakte bestyrelsen for at få kigget på sine vinduer, hvis de er utætte. Det bemærkes dog, at forsatsvinduerne er den enkelte andelshavers egen vedligeholdelsespligt.

Efter forklaringen fra bestyrelsen blev forslaget trukket.

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 Hvasshøj

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 bestyrelsens svartider. Bestyrelsen oplyste om, at de forsøger at besvare alle henvendelser så hurtigt som muligt. Men nogle sager tager længere tid at behandle. Generelt er det vedtaget, at byggesagerne skal håndteres af foreningens vurderingsmand Lars Lindqvist for at sikre, at de gældende regler bliver overholdt, og der bliver givet korrekt vejledning.

Nogle andelshaver er meget generet af, at der er lejligheder, der bliver udlejet til Airbnb mv.. De andelshavere der er generet blev opfordret til at kontakte bestyrelsen og administrator, når de oplever problemer.

Det blev ønsket, at bestyrelsen og andre interesserede undersøgte mulighederne for fælles internet i foreningen.

Bestyrelsen oplyst om, at de havde overvejet at undersøge mulighederne for etablering af et blødgøringsanlæg til ejendommen, for at minimere mængden af kalk. Det blev dog oplyst, at Københavns Kommune arbejder på lignende projekt, hvorfor bestyrelsen besluttede at afvente dette projekt.

En andelshaver spurgte ind til mulighederne for billigere tv. Administrator oplyste om, at hvis man ikke ønsker at være tilmeldt grundpakken hos You See, skal man blot sende en mail til administrator, som så vil sørge for afmeldingen.

Bestyrelsen blev opfordret til at kigge nærmere på udskiftning af lamperne i nr. 43, en ny slidske til cykelkælderens samt sikre at porten ved Kokkeriet blev lettere at lukke igen.

Endvidere blev alle beboere opfordret til at rydde op efter sig selv, samt kun at benytte den gård de hører til.

Slutteligt blev der opfordret til mere information om, hvad der sker i foreningen, fx info om nye medlemmer af foreningen.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 21.15 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

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.”

Susanne Fynsk

Referent

På vegne af: WA

Serienummer: CVR:28322143-RID:16757752

IP: 212.60.xxx.xxx

2018-11-27 10:34:40Z

NEM ID 

Bent Bay Bastian

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-932181286241

IP: 94.231.xxx.xxx

2018-11-27 10:58:57Z

NEM ID 

Bolette Bonfils

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-522363213997

IP: 80.62.xxx.xxx

2018-11-27 11:53:02Z

NEM ID 

Camilla Bruun Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-874825661497

IP: 195.93.xxx.xxx

2018-11-28 08:17:29Z

NEM ID 

Frederik Andreas Jørgensen

Bestyrelsesnæstformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-021635715681

IP: 5.186.xxx.xxx

2018-11-28 10:30:53Z

NEM ID 

Kasper Spaabæk

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-444212730244

IP: 212.242.xxx.xxx

2018-11-29 18:08:56Z

NEM ID 

Christian Kongsbak Refshauge

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-502890526202

IP: 2.104.xxx.xxx

2018-12-03 17:31:08Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Q15YZ-1IZ24-EQ8VM-P4TX-F5E5K-2USPE

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 tidsstempelt 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>