

A/B OF51

Ordinær generalforsamling
Torsdag den 12. november 2020 kl. 19.00

Torsdag den 12. november 2020 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. 20.500,00.*
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 opsige 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. Forslag til ændring af vedtægternes §13, stk. 2 litra b.
6. Valg til bestyrelsen
7. Valg af administrator
8. Valg af revision
9. Eventuelt

Repræsenteret var 42 andelshavere, heraf 22 med fuldmagt. Endvidere deltog Bent Bastian fra Krause og Bastian Revision samt Laura Daurehøj fra WA.

Bestyrelsen havde ekstraordinært mulighed for at have et ubegrænset antal fuldmagter fra andelshaverne pga. situationen med Covid-19.

Pkt. 1 - Valg af dirigent og referent.

Bent Bastian blev valgt til dirigent 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). 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. 1.204.021.

Der er d. 30.06.20 modtaget en valuarvurdering, hvor ejendommen er vurderet til kr. 205.500.000. Denne vurdering kan til næste års generalforsamling fastfryses og benyttes ved fremtidige beregninger af andelskronen.

Bestyrelsen foreslog andelskronen fastsat til kr. 20.500. Dette gøres bl.a. på baggrund af en stigning i valuarvurderingen, samt et efterslæb bestyrelsen ønsker foreningen skal indhente, med meget lave priser andelspriser.

Efter enkelte opklarende spørgsmål til andelskronen blev regnskabet samt andelskrone på 20.500 sat til afstemning og vedtaget med 32 stemmer for, 5 stemmer imod og 5 stemmer blank.

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

Bent Bastian gennemgik budgettet for 2020-2021 som viser et overskud på kr. 102.234.

Foreningen vil spare knap 250.000 kr. årligt på lånet, hvilket skyldes låneomlægning i 2020.

Budgettet blev efterfølgende sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

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 til ændring af vedtægternes §13, stk. 2 litra b.

Det foreslås, at vedtægternes § 13, stk. 2, litra b, ændres fra følgende ordlyd:

”Til den der indstilles af andelshaveren, såfremt andelshaveren fraflytter andelsboligforeningen og har været medlem af foreningen i mindst 3 år, og overdragelse sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til en af andelshaverens børn eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst de seneste 3 år før overdragelsen.”

Til følgende ordlyd, hvor øvrige slægtninge end børn tilføjes.

”Til den der indstilles af andelshaveren, såfremt andelshaveren fraflytter andelsboligforeningen og har været medlem af foreningen i mindst 3 år, og overdragelse sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til en af andelshaverens børn, **børnebørn, søskende, forældre, bedsteforældre** eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst de seneste 3 år før overdragelsen.”

Den foreslåede vedtægtsændring er en del af ABF's standard vedtægter.

Efter en kort diskussion blev forslaget sat til afstemning, da det er en vedtægtsændring skal forslaget stemmes igennem med 2/3.

Forslaget blev nedstemt med 5 stemmer for, 35 stemmer imod, 2 stemmer blank.

Pkt. 5 - Valg til bestyrelsen

Til bestyrelsen blev valgt:

Christian Kongsbak Refshauge (formand)
Frederik Andreas Jørgensen
Anders Hvashøj
Rasmus Kaels Stolzenbach Veng
Marie Elisabeth Lyhne

Til suppleanter blev valgt:

Emilie Hvashøj
Stine Søndergaard Schwennesen

Til udvalg blev valgt:

Stine Søndergaard Schwennesen
Gro Sarauw

2. torsdag i måneden er der bestyrelsesmøde, alle er velkommen til at møde op. Såfremt man er interesseret i at stå for et projekt i foreningen er der mulighed for det.

Pkt. 6 – Valg af administrator

WA blev genvalgt som administrator.

Pkt. 7 – Valg af revisor

Revisorerne Bastian og Krause blev genvalgt til revisor for foreningen.

Pkt. 8 – Evt.

- Fibernet som blev vedtaget ved sidste års generalforsamling, er i gang og aftalen er blevet underskrevet. Andelsnet er blevet valgt som udbyder, de vil være nødt til at komme ind i samtlige andele i forbindelse med opsætning af internetstik. Såfremt der ikke bliver åbnet i lejlighederne vil en efter installation koste ca. kr. 1.500, som andelshaver vil skulle betale.
- Der foreslås etablering af ny vaskemaskine til vaskeriet, evt. med et digitalt bookingsystem.
- Der ønskes et nyt projekt med vinduesudskiftning af de resterende "gamle" vinduer. Tag gerne et billede af jeres vindue, såfremt det trænger til udskiftning og send til bestyrelsen. Såfremt nogle ønsker at stå for et vinduesprojekt, meld gerne ind.
- Der ønskes indkøb af måtter og riste til opgangene og bagtrapper.
- Generelt er der stor opbakning fra bestyrelse, til at andelshaverne kan stå for projekter i foreningen. Så hvis nogle ønsker der skal ske noget, så meld endelig ind.

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



Som dirigent:

Bent Bastian

Som formand:

Christian Kongsbak Refshauge

Som bestyrelsesmedlem:

Frederik Andreas Jørgensen

Anders Hvashøj

Som referent:

Laura Daurehøj

Marie Elisabeth Lyhne

Rasmus Kael's Stolzenbach Veng

OF51 AB – Bestyrelsesberetning 2020

GENERELT:

Et år der har været præget af Corona, som meget andet i samfundet.

800 mails siden sidste generalforsamling. Jeg kan se at der er nogle mails vi ikke har fået svaret på, det skal jeg beklage. Der har været travlhed hele vejen rundt.

Rigtig stor interesse for at komme på vores venteliste.

GOD ØKONOMI

Fortsat god økonomi. Vi har, som I vil kunne se af vores regnskab, og som omlægning af lån.

3.000.000 millioner fra kassekreditte til afbetaling af lån. Sparet 250.000,- årligt.

Forsikring:

Købstædernes Forsikring er forlænget, men blevet markant dyrere.

Øgede skadeudgifter, som kan henføres især til en stigning i skader – både hvad angår frekvens og omfang.

Der var ros til ejendommens arealer og fremtræden generelt.

Flere forsikringselskaber ønskede ikke at give tilbud, et andet ønskede ikke efter at have gennemgået vores bygning:

- Div. private ting på køkkentrappen. --> Der må INTET stå eller hænge.
- Der blev observeret et "askebæger" med 1 gammelt cigaretskod, på loftrum, Fredericiagade 82. Det giver mistanke om rygning, med risiko for at kunne anstifte en brand.
- Der er et kælderrum, OFG. 43, som ikke har monteret og aflukket med dør. Det giver større risiko for ildspåsættelse m.m.
- I kælderen ud for Kokkeriet, er der opbevaret olie/fedtstof i plastbeholder. Desuden henstår brandbare materialer. Der ses også ekstremt mange cigaret skodder, som kan give mistanke om rygning, hvilket kan anstifte en brand.
- Affaldsbeholdere står for tæt på murene, Kronprinsessegade 43. Sikkerhedsafstandstand er 5 meter. Ved ild i affaldsspande, er der risiko for spredning til bygninger.

DET UFORUDSETE

Forventede men uforudsete vedligehold:

Varme problem sidste vinter, hvor flere meldte det ind og vores VVS fik det fikset hurtigt.

Defekt dørtelefon er blevet udskiftet.

Loftslamper

5-års eftersyn af tagprojekt.

1-års eftersyn af opgange, behov for nogle reparationer. Som vi er i gang med.

FORBEDRINGER

Altanprojekt er vi gået videre med. Der er nogle muligheder.

Gårdudvalg blev etableret sidste år. Består bl.a. af Mikkel Hauch og Lis Andersen som har været i dialog med de anden andelsboligforening i den gård vi deler.

Vi har underskrevet en kontrakt om **Fibernet**, inden for rammen af hvad vi vedtog sidste år. Det betyder at vi kan tilbyde super hurtigt internet til alle beboer, som en del af den eksisterende husleje. Vi forventer at det er sat op i starten af det nye år.

John, vores lejer, har været bekymret for Skimmelsvamp og vi har modtaget flere klager om hans opførsel. Vi har været i lang dialog med ham, og givet en række advarsler. Vi overvejer at opsige hans lejemål på grund af misligholdelse af det.

Friske planter i gården OF51 samt cykelstativ

Bænk udenfor Fredericiagade 82A

Sidst men ikke mindst

Tak til Susanne Fynsk, som er stoppet ved WA, dermed som vores administrator.

Tak til Bolette, der er fraflyttet og har siddet mange år i bestyrelsen.

Camilla og Kasper for deres mange år i 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.”

Bent Bastian

Dirigent

På vegne af:

Serienummer: CVR:27335616-RID:1070524767225

IP: 212.130.xxx.xxx

2020-11-23 07:44:46Z

NEM ID 

Anders Hvashøj Pedersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af:

Serienummer: PID:9208-2002-2-543924118630

IP: 2.104.xxx.xxx

2020-11-23 08:08:18Z

NEM ID 

Marie Elisabeth Lyhne

Bestyrelsesmedlem

På vegne af:

Serienummer: PID:9208-2002-2-446166935639

IP: 80.162.xxx.xxx

2020-11-23 10:10:13Z

NEM ID 

Rasmus Kæls Stolzenbach Veng

Bestyrelsesmedlem

På vegne af:

Serienummer: PID:9208-2002-2-996249373286

IP: 2.104.xxx.xxx

2020-11-23 19:41:55Z

NEM ID 

Laura Daurehøj

Referent

På vegne af:

Serienummer: CVR:28322143-RID:73837223

IP: 212.60.xxx.xxx

2020-11-25 08:30:42Z

NEM ID 

Frederik Andreas Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af:

Serienummer: PID:9208-2002-2-021635715681

IP: 188.228.xxx.xxx

2020-11-25 09:12:50Z

NEM ID 

Christian Kongsbak Refshauge

Bestyrelsesformand

På vegne af:

Serienummer: PID:9208-2002-2-502890526202

IP: 62.44.xxx.xxx

2020-11-25 17:53:33Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: IQGBL-S17ZD-UJ5H0-YL6C2-NK3Q5-06XE8

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>