

Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Kgs. Fiske- dam

År 2020, den 19. november, kl. 19:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Kgs. Fiskedam på adressen: Østerbrohuset, lokale 2, Århusgade 103, 2100 København Ø.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
5. Forslag:
 - a) Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne omlægge foreningens realkreditlån, såfremt dette kan medføre en besparelse, også selvom dette kan medføre en løbetidsforlængelse. Bemyndigelsen indebærer alene, at bestyrelsen kan handle, når det viser sig fordelagtigt på det finansielle marked ved eventuelle renteudsving m.v. Bemyndigelsen gælder alene til omlægning indenfor samme finansieringsprofil. Grunden til at man ønsker denne bemyndigelse er, at det finansielle marked er dynamisk og hurtigt skiftende marked, hvor det kan være en fordel at kunne slå til hurtigt for at opnå en fordel for foreningen. Bemyndigelsen til bestyrelsen indebærer, at en eventuel omlægning sker i samarbejde med administrator og efter rådgivning fra banken/real-kreditinstituttet.
 - b) Vedtægtsændring vedr. digital kommunikation. Ny § 3 A .
 - c) Vedtægtsændring vedr. digital generalforsamling. Ny § 25 A.
6. Valg til bestyrelsen.
7. Eventuelt.

Ad 1 - Valg af dirigent

Formanden Rikke Ludvigsen bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent og referent blev valgt: Philip Jensen fra Newsec

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Der var repræsenteret 18 andelshavere ud af i alt 26, heraf 4 ved fuldmagt.

Ad 2 - Bestyrelsens beretning

Formanden Rikke Ludvigsen havde fremsendt årsberetningen sammen med indkaldelsen, som er vedhæftet nærværende referat. Hertil tilføjede hun, at altanudvalget består af Lene og Caroline. De er forsat i undersøgelsesfasen i altanprojektet, men forventer at indkalde til et informationsmøde i det nye år.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3 - Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Dirigenten Philip Jensen gennemgik årsregnskabet for året 2019/2020 med tilhørende nøgletal skema, som viste et overskud på kr. 204.337 kr., som primært skyldes afvigelse i vedligeholdelsen i forhold til budgetteret.

Herudover blev oplyst at valuarvurderingen er steget fra 55.647.000kr. til 57.159.000kr.

Årsregnskabet for året 2019/2020 blev godkendt.

Philip Jensen gjorde opmærksom på, at valuarvurderingen er sensitiv i forhold til ændringer i prisniveauet på markedet for udlejningsejendomme og at der i folketinget er vedtaget en ændring af Boligreguleringslovens §5 stk. 2., der kan påvirke valuarvurderingen negativt. Dette giver også mulighed for at man kan fastfryse valuarvurderingen i næste års regnskab.

Philip Jensen oplyste, at såfremt at egenkapitalen påvirkes negativt eller positivt, så påvirker det andelskronen, hvis man ikke har en buffer/reserve til fremtidig vedligehold.

Der er to væsentlige faktorer der påvirker andelskronen. Den ene er valuarvurderingen, hvor ejendommen er påvirket af ejendomsmarkedet. Den anden er hvis man kører med underskud, så hvis man har større vedligeholdelsesprojekter inden for en kommende årrække, så skal man tage det med i betragtningen og her anbefaler Newsec at indsætte en reserve og det skal generalforsamlingen tage stilling til. Foreningen har pt. ikke underskud.

Herefter blev det oplyst at egenkapitalen er steget til 50.485.346kr. primært som følge af stigningen af valuarvurderingen. Egenkapitalen er steget til 1.762.048kr. i forhold til sidste år.

Efter en længere drøftelse omkring fremtidige vedligehold af facade og vinduer, samt andelskronens størrelse, blev der fremsat 3 forslag til andelskronen. Hvor forslag a blev taget til afstemning først og herefter forslag b og til sidst c, såfremt a eller b ikke blev vedtaget.

Forslag a) som var et forslag om at beholde sidste års andelskrone på 872,8953kr. med en reserve på 1.762.048kr.

Forslag a faldt, da der var 3 stemmer for, 15 stemmer i mod.

Forslag b) som var et forslag om at have en andelskrone på 889,2355kr. med en reserve på 850.000kr.

Forslag b blev vedtaget, da der var 9 stemmer for, 4 stemmer i mod og 5 blanke stemmer.

Hermed blev en andelskrone på 889,2355kr. vedtaget

Forslag c) som var et forslag om at have en maksimal andelskrone på 872,8958 kr., men en reserve på 0 kr.

Forslag c udgik, da forslag b blev vedtaget.

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

Dirigenten Philip Jensen gennemgik budgettet for året 2020/2021, som indebar en uændret boligafgift samt en vedligeholdelse på 400.000kr.

Budgettet for året 2020/2021 blev herefter vedtaget.

Ad 5 - Forslag fra bestyrelsen.

Forslag a) bemyndiges til at kunne omlægge foreningens realkreditlån

Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne omlægge foreningens realkreditlån, såfremt dette kan medføre en besparelse, også selvom dette kan medføre en løbetidsforlængelse. Bemyndigelsen indebærer alene, at bestyrelsen kan handle, når det viser sig fordelagtigt på det finansielle marked ved eventuelle renteudsving m.v. Bemyndigelsen gælder alene til omlægning indenfor samme finansieringsprofil. Grunden til at man ønsker denne bemyndigelse er, at det finansielle marked er dynamisk og hurtigt skiftende marked, hvor det kan være en fordel at kunne slå til hurtigt for at opnå en fordel for foreningen. Bemyndigelsen til bestyrelsen indebærer, at en eventuel omlægning sker i samarbejde med administrator og efter rådgivning fra banken/realkreditinstituttet.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 18 stemmer for.

Forslag b) Vedtægtsændring vedr. digital kommunikation. Ny § 3 A.

Forslaget om en tilføjelse til vedtægten omkring digital kommunikation og muligheden for at sende og modtage indkaldelsen elektronisk til medlemmerne blev præsenteret.

§ 3 A - kommunikation

Såfremt et medlem er tilmeldt en elektronisk postkasse (såsom e-boks), har oplyst sin e-mail adresse til bestyrelsen/administrator eller selv kommunikerer med bestyrelsen/administrator via e-mail, kan al korrespondance mellem medlemmet og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregå per e-mail samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider. Det gælder uanset andet måtte være angivet i andre bestemmelser i vedtægten.

Ved korrespondance forstås blandt andet; indkaldelser til generalforsamlinger med bilag i henhold til vedtægterne (årsregnskaber, budgetter, forslag, m.v.), vand-/varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkassopåkrav) og varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden).

Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondance ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom eller såfremt et medlem udtrykkeligt skriftligt har anmodet herom.

Det enkelte medlem er ansvarlig for, at administrator har den til enhver tid gældende e-mail adresse til medlemmet, og at den pågældende e-mailadresse kan modtage e-mail fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse, skal medlemmet straks orientere administrator herom. Korrespondance skal anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondance

er afsendt til den senest af medlemmet oplyste e-mailadresse. Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for, at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.

Bestyrelsen, administrator og medlemmerne er, uanset ovenstående bestemmelser berettiget til at give alle former for meddelelser med almindelig post.

Forslag b krævede kvalificeret flertal svarende til 2/3 af 18 samtlige mulige stemmer i foreningen. Der var på generalforsamlingen repræsenteret mere end 2/3 af samtlige mulige stemmer, og forslaget kunne således endeligt vedtages med kvalificeret flertal, svarende til 12 af de repræsenterede stemmer. For stemte 18, imod stemte 0, mens 0 stemte blankt, hvorfor forslaget blev endeligt vedtaget.

Forslag c) Vedtægtsændring vedr. digital generalforsamling. Ny § 25 A.

Forslaget om en tilføjelse til vedtægten omkring digital kommunikation og muligheden for at sende og modtage indkaldelsen elektronisk til medlemmerne blev præsenteret

§ 25 A - digital generalforsamling

Stk. 1. Nærværende paragraf regulerer afholdelsen af en fuldstændig eller delvis digital generalforsamling. Vedtægtens øvrige bestemmelser om afholdelse af fysiske generalforsamlinger finder i øvrigt anvendelse med de fornødne afvigelser og tillempninger i forhold til en fuldstændig/delvis digital generalforsamling, såfremt bestemmelserne ikke er fraveget i nærværende paragraf.

Stk. 2. Bestyrelsen kan beslutte, at generalforsamlingen afholdes digitalt uden adgang til fysisk fremmøde, dvs. som en fuldstændig digital generalforsamling. Bestyrelsen kan ligeledes beslutte, at der som supplement til en fysisk generalforsamling gives adgang til, at medlemmerne kan deltage digitalt i generalforsamlingen, herunder stemme digitalt, uden at være fysisk til stede på generalforsamlingen, dvs. som en delvis digital generalforsamling.

Stk. 3. Medlemmerne er selv ansvarlige for, at de har det nødvendige elektroniske udstyr, it-programmer og internetforbindelse, som giver adgang til at deltage i den digitale generalforsamling.

Stk. 4. Den digitale generalforsamling skal gennemføres på en sådan måde, at generalforsamlingen kan afholdes på betryggende vis og således, at medlemmerne har adgang til at deltage, ytre sig samt stemme. Den digitale platform og systemet bag skal tillige på pålidelig måde kunne fastslå, hvilke medlemmer, der deltager i generalforsamlingen, hvilken stemmeret de repræsenterer, samt kunne håndtere afstemningerne.

Stk. 5. Indkaldelsen til en fuldstændig eller delvis digital generalforsamling kan ske per mail, via e-boks eller almindelig post og indkaldelsen skal indeholde oplysning om, at generalforsamlingen afholdes som en fuldstændig eller delvis digital generalforsamling. Det skal fremgå af indkaldelsen, hvordan medlemmerne logger ind og deltager digitalt i generalforsamlingen samt tidspunktet for afholdelsen. Dagsorden, forslag og bilag kan enten fremgå af indkaldelsen eller fremgå af det forum, som indkaldelsen linker/henviser til, og som danner grundlag for generalforsamlingens afholdelse.

Stk. 6. Et medlem kan videregive sit personlige login - brugernavn og adgangskode - til en fuldmægtig eller i forbindelse med login på den digitale generalforsamling indtaste navn og e-mail adresse på en fuldmægtig, som herefter modtager et brugernavn og adgangskode til den digi-

tale generalforsamling. En fuldmægtig indtræder i det hele i medlemmets rettigheder på generalforsamlingen og agerer i det hele i medlemmets navn og på medlemmets vegne. Fuldmægtigen har således blandt andet ytringsret, stemmeret og ret til at stille forslag/ændringsforslag m.v. En fuldmagthaver kan kun repræsentere ét medlem. Bestyrelsen kan dog - og uanset modstående vedtægtbestemmelser - repræsentere flere medlemmer i forbindelse med en hel eller delvis digital generalforsamling.

Stk. 7. Bestyrelsen udpeger forud for generalforsamlingen en dirigent. Dirigenten:

- indkalder til generalforsamlingen
- afgør alle formalitetsspørgsmål
- kan afkræve en forslagsstiller yderligere oplysninger til et forslag/ændringsforslag
- kan afvise forslag/ændringsforslag, som ikke indeholder tilstrækkeligt med oplysninger til at der kan træffes beslutning på et fyldestgørende og betryggende grundlag.
- formulerer afstemningstemaer, afgør afstemningsform og afstemningsprocedurer
- sikrer overholdelse af en god tone og kan fratage medlemmets mulighed for at komme med yderligere indlæg/ytringer
- beslutter om generalforsamlingen skal afholdes over en kortere eller længere periode og i en eller flere faser
- fastsætter frister for indlæg/diskussioner, afgivelse af ændringsforslag, afstemninger m.v.
- kan beslutte at lade generalforsamlingen overgå til en fysisk generalforsamling i hvilket tilfælde der indkaldes med et varsel på 8 dage
- sikrer udarbejdelse af beslutningsreferat, der linker/henviser til de relevante punkter, bilag og indlæg på platformen.

Stk. 8. Dirigentens beslutninger er bindende. Hvis generalforsamlingen har mistillid til dirigenten, kan dirigenten afsættes ved et mistillidsvotum. Hvis dirigenten afsættes, stilles generalforsamlingen i bero og bestyrelsen har i så fald pligt til at indkalde til en fysisk generalforsamling, hvor dagsordenen genoptages. Indkaldelsen kan ske med en frist på minimum 8 dage.

Stk. 9. Hvis den digitale platform, som håndterer generalforsamlingen, bryder ned eller oplever driftsforstyrrelser eller lignende, udskydes den digitale generalforsamling automatisk efter dirigentens beslutning og genoptages, så snart det er muligt med den virkning, at eventuelle frister udskydes. Hvis genoptagelse ikke er mulig, indkalder bestyrelsen til en fysisk ordinær eller ekstraordinær generalforsamling, jf. de herom gældende bestemmelser.

Forslag c krævede kvalificeret flertal svarende til 2/3 af 18 samtlige mulige stemmer i foreningen. Der var på generalforsamlingen repræsenteret mere end 2/3 af samtlige mulige stemmer, og forslaget kunne således endeligt vedtages med kvalificeret flertal, svarende til 12 af de repræsenterede stemmer. For stemte 18, imod stemte 0, mens 0 stemte blankt, hvorfor forslaget blev endeligt vedtaget.

Ad 6 - Valg til bestyrelsen.

Gitte Bohsen, Anne Sofie Friberg og Catrine Norvold ønskede ikke at genopstille.

Reduan El Marrouni og Rikke Ludvigsen ønskede at genopstille. Herudover ønskede Sami Erdogan Kristian Lassen og Anders Brorsen stille op til bestyrelsen. Alle blev valgt.

Bestyrelsen ser ud som følger:

Reduan El Marrouni

Rikke Ludvigsen

Sami Erdogan

Kristian Lassen

Anders Brorsen

Bestyrelsen har konstitueret sig selv og formand er Rikke Ludvigsen.

Som suppleant blev Lene Gottlieb valgt for 1 år.

Ad 7 - Eventuelt.

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Flere har udfordringer med dørtelefonerne. Bestyrelsen vil undersøge det og få det bragt i orden.
- Der blev spurgt til skimmelsvamp i nr. 43, som var et kendt problem. Det bliver vasket ned og malet hvert andet år.
- Der blev spurgt til om det var nødvendigt med 2 papcontainere, hvilket det ikke var, så den ene bliver afmeldt.
- Der blev spurgt til lys i gården. Klematissen har vokset sig så stor, at den påvirker censorren. Bestyrelsen sørger for at få den beskåret.
- Der blev spurgt til udfordring med postkasselås, som Reduan vil tage sig af.
- Flere har udfordringer med myrer. Naboejendommen har benyttet Rentokil, men det har en stor udgift og kræver alle er hjemme samtidigt. Bestyrelsen har indkøbt myrespray, der kan finde i nr. 45.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 20.15 og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af dirigenten. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

Formandens beretning for 2019/2020

Ved det konstituerende bestyrelsesmøde efter sidste års generalforsamling blev vi enige om at tage et år uden de store forbedringer-vedligeholdelsesprojekter – fordi vi lige havde gået gennem renovering af opgange og vedligeholdelsesplanen har et par store punkter indenfor en overskuelig fremtid. Så vi tænkte at kunne spare lidt op af året budget til det kommende arbejde.

Vi blev enige om at konstituere os mere formelt med et formandskab og en kasser i år for at kunne imødekomme formandens fravær i 6 uger i vinterhalvåret. Konstitutionen var Rikke som formand, Redu som næstformand og Gitte som kasser. Jens Mikkel valgte i foråret at fraflytte foreningen og vores 1. suppleant Cathrine overtog hans plads.

Det har været et år, som har stået i den daglige drift og coronaens tegn.

Arbejdsdage er afholdt med samfundssind og beskyttelse af hinanden med uddelegering af opgaver til de fremmødte i social distancering ånden. Det er første gang i år, at vi har været så mange fremmødte ved forårets arbejdsdag. Vi har holdt fast i at afholde sommerfesten udendørs og med opmærksomhed på at passe på hinanden, så ingen blev syge. Det var igen super hyggeligt og er en god anledning til at lære hinanden bedre at kende. Så vær opmærksom på at sætte datoen i kalenderen, når den kommer på tavlen med annonceringen af arbejdsdage.

Vi vil så gerne se jer!

Vi har haft samarbejdet med foreningens lejer om at forbedre lejligheden stand og har investeret i nødvendigt VVS, EL og malerarbejde, hvilket netop er færdiggjort nu og vi har aftalt med hende om at følge op på om det vedligeholdes tilstrækkeligt. Der har ikke gennem det seneste år været bekymring for brandfare eller sundhedsfare og samarbejdet omkring dette er rigtig godt.

Vi har også fået tilbud på og planlagt at få opgraderet vores el i nr. 43 og 45, så det kan tage induktion og så det har samme kvalitet som i nr. 21.

Det har været et år med flere salg og flytninger/indflytninger – og velkommen til alle foreningens nye medlemmer.

Det har også stået på skift af administrator hos Newsec for vores forening, da vi efter sidste års generalforsamling forespurgte Newsec, om vi kunne få mulighed for at samarbejde med Phillip. Det var muligt pr. 1.9.20, hvor vi har oplevet en glidende og god overgang fra samarbejdet med Per til Philip. Et samarbejde har ført til nogle vigtige dialoger her op til generalforsamlinger, hvor vi skal tage stilling til, om vi skal fortsætte den stil, som vi hidtil har lagt for dagen ift. fastsættelse af andelskronen eller om vi skal gøre noget andet nu, hvor verden ser anderledes ud med en ny lov, som kan få betydningen for fastsættelsen af værdien af ejendommen fremadrettet.

2020 har stået på en ny lovgivning på lejeboligområdet, som også får indflydelse på andelsboligmarkedet. Vi har forsøgt at imødekomme den risiko forbundet med den nye lovgivning ved at få lavet en valuarvurdering inden d. 1.7.20, som vi kan fastfryse så længe, at vi ønsker det. Det skal vi dog først tage endelig stilling til næste år. I år skal vi i stedet tage stilling til, hvordan vi vil sikre foreningens økonomi bedst muligt ift. forventet fald i valuarvurderingen for

andelsboligforeninger og i forhold til de tunge poster, som i nær fremtid ligger på vedligeholdelsesplanen for vores forening, som er vinduer og facader. Vores administrator har klart og tydeligt anbefalet os ikke at følge de øvrige års praksis med at fordele det maksimale beløb ud på de individuelle andelshavere, men at lade andelskronen være uændret fra sidste år og lade stigningen i ejendomsværdien på ca. 1.7 mio. kr. være en reserve til fremtidig vedligehold, som foreningen ville kunne bruge uden at det kommer til at påvirke andelskronen negativt. Når der skal foretages større vedligeholdelsesarbejder, som vil have en negativ effekt på vores egenkapital, så kan andelskronen blive lavere og det vil kunne medføre tab for fremtidige købere af lejlighederne, som har skulle låne maksimal beløb og dermed vil kunne blive teknisk insolvente. Det ønsker vi som ansvarlige for foreningens økonomi ikke at bidrage med og derfor vil vi indstille et forslag på generalforsamlingen om en uændret andelskrone fra sidste års regnskab. Demokratiet skal dog afgøre det ved afstemning, så mød op eller giv en fuldmagt til en nabo eller læg din fuldmagt i min postkasse på dagen og så tjekker jeg den inden, at jeg tager afsted og lad din stemme blive hørt.

Jeg vil bede Philip forklare det bedre end mig på generalforsamlingen, så man også her får mulighed for at stille spørgsmål ind til det, inden man stemmer for eller imod forslaget.

Ellers har det på det sociale område i foreningen også været en år med et par familieforøgelse i foreningen og et nyt udtryk og en ny titel er blevet født – Andelstanter. Et udtryk for, hvilket gode naboskab vi har her i foreningen, hvor vi bekymrer os om hinanden og hjælper hinanden, når der er brug for det. Det håber vi, at vi kan blive ved med at værne om i fremtiden også.

På vegne af bestyrelsen

Rikke Ludvigsen

København d. 28.10.20

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Philip Jensen

Dirigent

RID: 98885553

Tidspunkt for underskrift: 02-12-2020 kl.: 08:54:40

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: b0f302deYzw241138994