



A/B Ingolf

Foreløbigt referat af delvis ordinær generalforsamling 2020

Torsdag den 4. juni 2020 blev der afholdt delvis ordinær generalforsamling i A/B Ingolf – uden fremmøde.

På baggrund af myndighedernes fortsatte forbud imod forsamlinger på mere end 10 personer som følge af Covid-19 blev det besluttet at udskyde afholdelsen af den ordinære generalforsamling med fysisk fremmøde på ubestemt tid.

Bestyrelsen vurderede i samråd med administrator, at det dog var nødvendigt, at bestyrelsen kunne foretage nødvendig drift af foreningen, hvorfor bestyrelsen fandt det hensigtsmæssigt at gennemføre de for andelsboligforeningens drift vigtigste punkter - uden fremmøde. Den delvise generalforsamling bestod alene af gennemførelse af dagsordenens **pkt. 3, 4, 5 og 6 B** – markeret med fed tekst i dagsordenen nedenfor. De øvrige punkter vil blive behandlet på et senere tidspunkt, hvor myndighederne har fundet det hensigtsmæssigt og sikkert at mødes i store forsamlinger igen og hvor generalforsamlingen derved kan genoptages. Forslag udsættes, hvor det er muligt. Det gælder både bestyrelsens forslag og eventuelle indkomne forslag fra medlemmerne.

Dette indebar også, at medlemmerne blev opfordret til at give fuldmagt til bestyrelsen eller at afgive en instruktionsfuldmagt, der har karakter af en nødrets-brevstemme og aflevere denne til bestyrelsen senest den 4. juni 2020.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent. (udsat)
2. Bestyrelsens beretning. (udsat)
3. **Forelæggelse af årsregnskab for 2019, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen. Herunder gennemgang af skema med de central økonomiske nøgleoplysninger.**
- Bestyrelsen foreslår en stigning i andelskronen til 41,50.
4. **Forelæggelse af driftsbudget 2020 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. – Bestyrelsen foreslår en uændret boligafgift.**
5. **Generalforsamlingen tager stilling til, om bestyrelsen skal have bemyndigelse til at omlægge kreditforeningslån.**
6. Forslag (delvist udsat)

- A. Bestyrelsen foreslår endelig vedtagelse af vedtægtsændringen som blev foreløbigt vedtaget på generalforsamlingen den 23. april 2019; at der skal udarbejdes el-syn og vvs-syn i forbindelse med overdragelse af andelsboliger, ved en tilføjelse af foreningens vedtægt § 16 stk. 4, jf. vedlagte bilag 1. (udsat)
- B. Bestyrelsen foreslår endelig vedtagelse af vedtægtsændringen som blev foreløbigt vedtaget på generalforsamlingen den 23. april 2019; at bestyrelsen kan hverve suppleanter ved en tilføjelse til vedtægtens § 29, stk. 5, jf. vedlagte bilag 2.**
- C. Bestyrelsen foreslår en præcisering af vedtægtens § 16, stk. 1. Forslaget eftersendes. (udsat)
- D. Bestyrelsen stiller forslag om forprojekt til udskiftning af centralvarmeanlæg i gavle, jf. vedlagte bilag 4. (udsat)
7. Valg af bestyrelse.
8. Valg af administrator og revisor.
9. Eventuelt.

-oOo-

Repræsenteret på generalforsamlingen var 147 andelshavere ved fuldmagt, ud af i alt 265 andelshavere. En enkelt fuldmagt var ugyldig, da den ikke var underskrevet.

Ad 1 Valg af dirigent

Punktet er for så vidt blevet udsat til afholdelsen af den ordinære generalforsamling med fysisk fremmøde. Bestyrelsen valgte at indsætte advokat Caspar Schultz som foreløbig dirigent. Udnævnelse skal endeligt bekræftes, når behandling af generalforsamlingens øvrige punkter på et senere tidspunkt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, jf. vedtægternes § 24.

Dirigenten konstaterede, at der efter udsendelse af indkaldelsen var indkommet ét forslag vedrørende en stigning i andelskronen. Forslaget og en ny fuldmagt / nødretsbrevstemme blev sendt ud til alle andelshavere rettidigt og forslaget ville blive behandlet under dagsordenens punkt 3.

Dirigenten konstaterede, at forslag 6B kunne vedtages endeligt på denne ordinære generalforsamling, idet forslaget var foreløbigt vedtaget på generalforsamlingen den 23. april 2019, dog krævede det at 2/3 af de fremmødte stemte for forslaget.

Ad 2 Bestyrelsens beretning

Beretningen var vedlagt indkaldelsen. Bestyrelsen havde besluttet, at punktet udsættes til behandling på den ordinære generalforsamling med fremmøde.

Ad 3 Årsrapport for 2019

Foreningens samlede indtægter udgjorde i 2019 på i alt 12.259.877 kr. Årsrapporten viste et underskud efter finansielle poster på 2.437.871 kr., hvilket var ca. 1,3 mio. kr. under det budgetterede. Det skyldtes primært, at det planlagte dørprojekt ikke blev afsluttet i 2019, men fortsætter ind i 2020. Punktet er berørt i bestyrelsens beretning. Til planlagt vedligeholdelse var brugt 2.091.555 kr. mod budgetteret 2.325.000 kr. og til løbende vedligeholdelse var brugt 908.727 kr. mod budgetteret 750.000 kr.

Skemaet med de centrale økonomiske nøgleoplysninger var vedlagt indkaldelsen.

Foreningen benytter valuarvurdering og denne havde resulteret i en opskrivning på 53,8 mio. kr. til 491.100.000 kr. som grundlag for værdifastsættelse af ejendommen.

Foreningens egenkapital udgjorde 454.420.303 kr., hvoraf bestyrelsen foreslog, at der skulle reserveres ca. 98.400.000 kr. til eventuelle fremtidige værdireguleringer på ejendommen, kurssving på prioritetsgæld, heraf 8.900.000 til byggearbejder på ejendommen. Med dette havde bestyrelse valgt at indstille en andelskrone på 41,50.

Der var indkommet følgende spørgsmål til fastsættelse af andelskronen fra en andelshaver:

"Jeg vil gerne bede bestyrelsen (eller ejendomsadministrator) om nærmere at redegøre for overvejelserne i forhold til "Blackstone-indgrebet" i forbindelse med forslag nr. 3 om fastlæggelse af andelskronen på 41,5. Herunder om bestyrelsen (eller ejendomsadministrator) har gjort overvejelser om en eventuel fastfrysning af andelskronen, som "Blackstone-indgrebet" åbner mulighed for. Jeg forestiller mig, at svaret eventuelt kunne blive skrevet til referat i forbindelse med generalforsamlingen."

Andelshaver modtog følgende svar fra administrator:

"Det følger af lovforslaget at andelsboligforeningen kan fastfryse en vurdering, der var gældende pr. 1. juli 2020. Det er ikke en fastfrysning af andelskronen – kun vurderingen. Der vil således være mulighed for at justere andelskronen på et senere tidspunkt baseret på den fastfrosne vurdering. Lovændringerne beskytter imidlertid ikke andelshaverne imod overprissager. Bestyrelsens forslag til andelskrone er derfor et udtryk for et forsigtighedsprincip, idet det pt. er uklart i hvilket omfang lovændringerne vil påvirke andelsboligmarkedet negativt. Der er derfor fra bestyrelsens siden et ønske om at se andelsbolig- og boligudlejningsmarkedets reaktion an inden en eventuel justering af andelskronen. Andelshaverne kan opleve at banker i større omfang vil lægge egne vurderinger til grund for værdiansættelse, hvis en andelskrone baseret på en fastfrosne vurdering ikke er i overensstemmelse med markedet."

Der var indkommet følgende modforslag fra andelshaver Jacob Vemb Hansen, Bergthorasgade 32, 2. tv:

"Jeg vil gerne stille forslag om at øge andelskronen til 42,5 med udgangspunkt i nedenstående. Andelskronen bør reflektere værdien af foreningen til et givent tidspunkt. Jeg vil derfor mene at andelskronen bør stige til mere end 41,5 foreslået af bestyrelsen. Jeg mener ikke at der bør vokse sig en større og større forskel mellem udviklingen af andelskronen og foreningens reelle værdi; særligt taget de seneste stigninger i valuarvurderingerne i betragtning. Jeg anerkender fuldt ud at vi bør have en konservativ tilgang til ændringer i andelskronen for at opnå en stabil udvikling og sund økonomi. Jeg synes en andelskrone på 42,5 stadig er udtryk for en konservativ tilgang.

Jeg anerkender, at der altid vil være en vis usikkerhed når man kigger frem i tiden. Vores reserve er dog langt større end det anbefalede minimum, og jeg synes reserven bliver uforholdsmæssig stor. Ang. Black Stone lovgivning: Da valuaren lavede sin vurdering i år har valuaren været bevidst om de usikkerheder der følger den kommende Black Stone lovgivning, og valuaren har formegentligt allerede til dels taget højde for dette ved dette års vurdering. Ang ny valuar: en ny valuar kan omvendt også vurdere ejendommen til en højere værdi end den nuværende valuar. Det er mit klare indtryk at andelslejlighederne i Ingolf fortsat er eftertragtede og bliver solgt hurtigt, hvilket formegentligt skyldes en forholdsmæssig lav andelskrone. Andelslejlighederne i Ingolf er stadig et billigt alternativ til ejerlejligheder og andre andelsboliger, selv med en andelskrone på 42,5."

Efter endt optælling af stemmer konstaterede dirigenten, at årsrapporten var godkendt med følgende resultat:

Godkendelse af årsrapport med en andelskrone på 41,50 med 100 stemmer for, 39 stemmer imod og 7 som havde undladt at stemme.

Godkendelse af årsrapport med en andelskrone på 42,50 (Jacob Vemb Hansens modforslag) med 53 stemmer for og 93 stemmer imod.

Dirigenten konstaterede med dette, at andelskronen kunne fastsættes med en stigning på 1,0 kr. pr. andelskrone til 41,50 kr., gældende indtil næste års generalforsamling.

Ad 4 Budget 2020

Bestyrelsen havde i det fremsendte budget stillet forslag om en uændret boligafgift.

Foreningen budgetterede med indtægter på 12.173.800 kr. Der var afsat et beløb på 750.000 kr. til løbende vedligeholdelse, 3.515.000 kr. til den planlagte vedligeholdelse og 4.100.000 kr. til projektet vedrørende udskiftning af foreningens for- og bagdøre. Bestyrelsen har i beretningen redegjort for den budgetoverskridelse der har været i forbindelse med dørprojektet.

Der var indkommet følgende spørgsmål til foreningens vedligeholdelsesplan fra en andelshaver: *"Af vedligeholdelsesplanen pkt O-016 og O-017 fremgår det, at der i 2020 skal foretages en asbestsanering i Halfdansgade 25 og udarbejdes en rapport i den forbindelse (s. 50 i fremsendte materiale). I bemærkningerne til vedligeholdelsesplanen (s51) beskrives det desværre ikke, hvad*

det går ud på. Kan I forklare, hvad saneringen går ud på, hvornår den finder sted, og hvilke konsekvenser det har for beboerne i opgangen?”

Andelshaver modtog følgende svar fra bestyrelsen:

”Der blev i forbindelse med vaskeri-ombygningen konstateret at vores hovedstreng fra kælder til loft var isoleret med et asbest-holdigt materiale. I forbindelse med ombygningen blev rørene i varmecentralen demonteret/ombygget, men rørene fra kælder til lofts-etagen blev ikke berørt. Foreningen besluttede at budgettere en total sanering af hele ejendommen, inkl. fordelingsstreng på lofts-etagen. Rapporten er en miljøprøvnings/kortlægning af hvilke rør der skal saneres, og asbestsaneringen er anlægsudgifterne hertil. Beløbet er interpoleret ud fra et notat udarbejdet af Norconsult. Bemærk at isoleringen i sig selv ikke er farlig, problemet opstår, hvis isoleringen beskadiges, da der så kan være risiko for at fibre frigives til luften. Når arbejdet nærmer sig, vil vi informere mere om, hvordan det kommer til at foregå.”

Dirigenten konstaterede, at budgettet med en uændret boligafgift blev godkendt med 141 stemmer for, 5 havde undladt at afgive stemme.

Ad 5 Omlægning af kreditforeningslån

Ifølge foreningens vedtægt skal bestyrelsen have generalforsamlingens bemyndigelse til at kunne omlægge foreningens lån, såfremt det er gunstigt.

Bestyrelsen har tidligere benyttet denne bemyndigelse med mulighed for at reagere hurtigt og drage nytte af en lav rente og en høj kurs. Skulle renten bevæge sig yderligere nedad, vil det igen give bestyrelsen mulighed for at handle hurtigt, uden der skal indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling.

Der var indkommet følgende spørgsmål til dette punkt fra en andelshaver:

”Er det muligt at få en uddybning af punkt nr. 5 om bemyndigelse til omlægning af lån? Umiddelbart har jeg lidt svært ved at se, hvad det præcis er, som forslaget indebærer.”

Andelshaver modtog følgende svar fra administrator:

”Forslaget indebærer en generel bemyndigelse til omlægning af foreningen eneste realkreditlån. Bemyndigelsen er begrænset til tilfælde, hvor en omlægning vil være gunstig for foreningen, og hvor bestyrelsen skal kunne agere hurtigt i forhold til kurser. Bemyndigelsen indebærer omlægning til samme lånetype (fastforrentet med afdrag) – blot en bedre rente. Se eksempelvis beretningen, hvor bestyrelsen har redegjort for foreningens låneomlægning fra 2019. Det skal præciseres, at skal foreningen låne penge til et projekt eller ønsker man at gøre noget helt andet med lånet, vil det alt andet lige være nødvendigt med en ny særlig bemyndigelse vedtaget på en generalforsamling.”

Forslaget blev vedtaget med 138 stemmer for, 6 stemmer imod, 2 havde undladt at afgive stemme. Dirigenten konstaterede dermed, at bestyrelsen har bemyndigelse til at omlægge foreningens lån inden for samme lånetype, frem til næste ordinære generalforsamling.

Ad 6 Forslag

A. Bestyrelsen foreslår endelig vedtagelse af vedtægtsændringen som blev foreløbigt vedtaget på generalforsamlingen den 23. april 2019; at der skal udarbejdes el-syn og vvs-syn i forbindelse med overdragelse af andelsboliger, ved en tilføjelse af foreningens vedtægt § 16 stk. 4, jf. vedlagte bilag 1.

Under hensyntagen til at sikre at endelig vedtagelse af forslaget kunne ske på betryggende vis, havde bestyrelsen valgt at udsætte behandlingen af forslaget til den ordinære generalforsamling med fremmøde.

B. Bestyrelsen foreslår endelig vedtagelse af vedtægtsændringen som blev foreløbigt vedtaget på generalforsamlingen den 23. april 2019; at bestyrelsen kan hverve suppleanter ved en tilføjelse til vedtægtens § 29, stk. 5, jf. vedlagte bilag 2.

Forslaget blev endeligt vedtaget med 132 stemmer for, 5 stemmer imod og 9 havde undladt at stemme.

C. Bestyrelsen foreslår en præcisering af vedtægtens § 16, stk. 1. Forslaget eftersendes.

Under hensyntagen til at sikre at vedtagelse af forslaget kunne ske på betryggende vis, havde bestyrelsen valgt at udsætte behandlingen af forslaget til den ordinære generalforsamling med fremmøde.

D. Bestyrelsen stiller forslag om forprojekt til udskiftning af centralvarmeanlæg i gavle, jf. vedlagte bilag 4.

Under hensyntagen til at sikre at vedtagelse af forslaget kunne ske på betryggende vis, havde bestyrelsen valgt at udsætte behandlingen af forslaget til den ordinære generalforsamling med fremmøde.

Ad 7 Valg af bestyrelse

Valg af bestyrelse er udsat til behandling på den ordinære generalforsamling med fremmøde.

Bestyrelsen har indtil da følgende sammensætning:

Formand Beatriz E. D. Graff-Pereira, Bergthorasgade 20, 2. th.	på valg i 2021
Karina White Antvorskov, Halfdansgade 33, st.	på valg i 2021
Aksel Raahauge Karlsson, Halfdansgade 35, 4. th.	på valg i 2021
Jannie Kallesøe Pedersen, Halfdansgade 35, 5. tv. (indtrådt)	på valg i 2020 (for 1 år)
Pernille Aaboe Jensen, Bergthorasgade 22, 2. th.	på valg i 2020
Henrik Hazard Kampmann, Bergthorasgade 26, st. th.	på valg i 2020



Nana Lassenius Kramp, Bergthorasgade 26, 2. tv.

på valg i 2020

Suppleanter:

Peter Eichler Christensen, Bergthorasgade 24, 5.

på valg i 2020

Camilla Marie Thiele, Halfdansgade 29, st. th.

på valg i 2020

Sofie Paisley, Bergthorasgade 36, 4. th.

på valg i 2020

Tabitha Krogh Öllestig er fraflyttet foreningen og dermed trådt ud af bestyrelsen i perioden. I hendes sted er Jannie Kallesøe Pedersen trådt ind.

Ad 8 Valg af administrator og revisor.

Valg af administrator og revisor er udsat til behandling på den ordinære generalforsamling med fremmøde.

Ad 9 Eventuelt:

Punktet er udsat til behandling på den ordinære generalforsamling med fremmøde.

-o0o-

Det foreløbige referat underskrives digitalt af dirigenten og bestyrelsen, som kan ses på efterfølgende side.

Efter afholdelse af den ordinære generalforsamling med fremmøde, bliver referatet opdateret og sendt ud til andelshaverne igen.

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.”

Henrik Hazard Kampmann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-869807867181

IP: 195.137.xxx.xxx

2020-06-23 06:20:22Z

NEM ID 

Aksel Raahauge Karlsson

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-584262005812

IP: 87.63.xxx.xxx

2020-06-23 10:04:39Z

NEM ID 

Karina White Antvorskov

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-652603300634

IP: 80.71.xxx.xxx

2020-06-23 12:49:09Z

NEM ID 

Caspar Schultz

Dirigent

Serienummer: CVR:29803250-RID:54982998

IP: 86.58.xxx.xxx

2020-06-23 13:00:15Z

NEM ID 

Beatriz Eugenia Dolling Graff-Pereira

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-034447624694

IP: 80.71.xxx.xxx

2020-06-24 05:08:03Z

NEM ID 

Jannie Kallesøe Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-907396370764

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-06-24 11:01:53Z

NEM ID 

Pernille Aaboe Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-609556817100

IP: 80.71.xxx.xxx

2020-06-24 16:22:16Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: F3TKO-MINE11-7WJ5O-YMW15-SZMGM-Z62QV

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>