

**ADMINISTRATOR
TEAMET**



Administrator Teamet
Nørrelundvej 8B, 1. sal
2730 Herlev

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING

I A/B NORDRE FRIHAVNSGADE 95-99

onsdag, den 18. april 2018

På generalforsamlingen var repræsenteret 21 andelshavere heraf 4 ved gyldige fuldmagter. To andelshavere havde afleveret fuldmagt til bestyrelsen, men da de to andelshavere ikke havde påført fuldmagterne deres stillingtagen til dagsordenens punkter, blev de to fuldmagter betragtet som ugyldige.

Formand Henrik Priess bød forsamlingen velkommen og oplyste, at indkaldelsen og dagsorden til generalforsamlingen var annonceret og udsendt rettidigt i overensstemmelse med vedtægterne.

Ad.: Valg af dirigent og referent

Administrator Birgitte Rasmussen blev valgt som dirigent og referent.

Ad.: Bestyrelsens beretning

Formanden oplyste følgende i sin beretning:

Gulvet i kælderen er ved at blive udbedret. Abak kloakservice står for arbejdet.

Vi har fået skiftet til nye malere på radiatorer i lejlighederne, så de fremover kan fjernlæses af Brunata, så man ikke behøver at være hjemme.

Vi har afholdt arbejdsdag og sommerfest i august 2017.

Arbejdet med at skifte fuger i badeværelser forventes at gå i gang snarest. Vi har lavet aftale med Munks Fugeservice - og afventer blot dato fra dem. Herefter vil der blive informeret om arbejdet på hjemmesiden og på sedler i opgangene. I samme forbindelse vil bestyrelsen gerne gøre opmærksom på, at badeværelser skal ryddes, så håndværkerne har fri adgang til de bløde fuger i kanterne.

Hjemmesiden havde problemer en overgang, men den skulle køre upåklageligt. Bestyrelsen arbejder dog på alternativer til en ny hjemmeside, som ikke kræver at man er særlig it-kyndig for at kunne lave opdateringer på den.

Vi har haft en gennemgang af ejendommen fra en valuar, som har vurderet at ejendommen er steget med 3 millioner.

Vi har været i kontakt med AltanDK angående sikkerheden af vores altaner. AltanDK har overfor bestyrelsen garanteret for sikkerheden, da altanerne er etableret på tidligere dato end de elementer, som der i pressen har været sået usikkerhed omkring. AltanDK tilbyder dog fortsat, at stress-teste vores altaner, hvis der er et ønske om det fra vores side.

Et lille vindue på tørreloftet har været utæt - men skulle meget gerne være blevet fikset.

Falck har gennemgået brandslukkere på bagtrapperne og de er up to date.

En andelshaver meldte sig til arbejdet med hjemmesiden.

En anden andelshaver oplyste, at hun mente at der var flere småopgaver der burde udføres på loftet.

Beretningen blev énstemmigt godkendt.

Ad.: Forelæggelse af årsregnskabet og revisionsberetningen samt godkendelse af årsregnskabet.

Administrator gennemgik kort årsrapporten samt beregningen af andelsværdien som var steget siden sidst – årsagen til stigningen var hovedsagelig stigningen i ejendommens værdi. Hertil oplyste administrator, at hun havde tillid til den valuar som foreningen gjorde brug af. Bestyrelsen havde indstillet en andelskrone med 3 mio. kr. i reserve (ses i balancens passivside).

Årsrapporten samt den af bestyrelsen indstillede andelsværdi på 19.329 kr. pr. kvm blev énstemmigt godkendt.

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

Bestyrelsen havde indstillet en nedsættelse af boligafgiften med 1/12 eller en årlig nedsættelse på ca. 85.900 kr. med virkning fra den 1. januar 2018. Administrator oplyste, at beløbet var beregnet inklusive den reduktion i boligafgiften som de to stuelejligheder får i compensation fordi de ingen altan har. Denne reduktion skulle ikke have været medtaget i beregningen af nedsættelsen. Den årlige nedsættelse af boligafgiften ville derfor blive ca. 87.300 kr.

Administrator oplyste, at udover at renteudgifterne på foreningens ene realkreditlån var faldet i.f.m. rentetilpasning, da ville Nykredit pr. 1/7 2018 udbetale ”kundefroner” som 0,15 pct. af gælden. Nykredits udbetaling af kundefroner har indtil videre virkning frem til udgangen af 2019. Administrator oplyste også, at hun mente at Nykredit ville begynde at kræve negativ indlånsrente af foreningens indestående i banken. Administrator har efterfølgende henvendt sig til Nykredit og er blevet oplyst, at Nykredit ikke vil kræve foreningen negativ indlånsrente, når foreningen også har sine realkreditlån hos dem.

Budgetalternativ 2 blev sat til afstemning med en boligafgiftsnedsættelse på de ca. 87.300 kr. og blev godkendt med 16 stemmer for og 5 stemmer imod.

Nedsættelsen af boligafgiften ville ske pr. 1. maj. I maj måneds opkrævning af boligydelse ville der også ske en regulering af boligafgiften for perioden 1/1 – 30/4 2018.

Ad.: Forslag

Der var ikke udsendt eller indkommet nogle forslag til behandling.

Ad.: Valg

Bestyrelsen

Der skulle foretages valg til tre poster til bestyrelsen, idet næstformand Frederik Glidov og sekretær Andreas Kirkelund blev valgt i 2017 og derfor ikke var på valg.

Henrik Priess genopstillede som bestyrelsesformand og Anders Hansen genopstillede som kasserer - begge blev genvalgt.

Bestyrelsesmedlem Sandra Larsen som på sidste års generalforsamling blev valgt som suppleant, men som var indtrådt i bestyrelsen efter Kens udtræden, opstillede som menigt bestyrelsesmedlem og blev valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Henrik Priess, bestyrelsesformand	(på valg 2020)
Frederik Glidov, næstformand	(på valg 2019)
Anders Hansen, kasserer	(på valg 2020)
Andreas Kirkelund, sekretær	(på valg 2019)
Sandra Larsen, bestyrelsesmedlem	(på valg 2020)

Som suppleanter til bestyrelsen blev Natalie Bille valgt som 1. suppleant og Christina Pørksen valgt som 2. suppleant.

Revisor

Der var lagt op til et valg mellem enten Beierholm eller Lindeberg Storm Fischer.

Ét flertal stemte for Beierholm, hvorfor foreningens revisor blev genvalgt.

Ad.: Eventuelt

En andelshaver spurgte til foreningens regler for andelshaveres fremleje af lejligheder, idet en andelshaver i.f.m. udstationering havde fået tilladelse til 3 års fremleje. Bestyrelsen oplyste, at det som udgangspunkt normalt var muligt med fremleje i op til 2 år men da udstationeringen havde lydt på 3 år og fremlejer gerne ville tilbage og bo i ejendommen, da havde bestyrelsen tilladt de 3 år. Bestyrelsen havde ikke givet specielt favorable vilkår til den nu udstationeret andelshaver.

En andelshaver syntes, at det ville give god mening, at placere foreningens indestående i Nykredit anderledes, så foreningen ikke skulle betale negativ indlånsrente. Muligheden for at pengene kunne investeres i værdipapirer blev drøftet, hvilket dog ville kræve en ændring af vedtægterne.

En andelshaver nævnte også muligheden for at bruge pengene på isolering af ejendommen.

Administrator oplyste, at der sikkert alene kunne blive tale om en renteudgift på en 7.000 kr. årligt, hvorfor en indlånsrente med Nykredits kundekroner, ikke havde den store effekt.

Nykredit har efter generalforsamlingen oplyst, at banken ikke vil kræve negativ rente af indlån.

Generalforsamlingen sluttede kl. 20.33

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.

Henrik Priess

Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-638359448264
Tidspunkt for underskrift: 29-04-2018 kl.: 08:46:57
Underskrevet med NemID

Andreas G. Kirkelund

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-515954838395
Tidspunkt for underskrift: 24-04-2018 kl.: 14:19:31
Underskrevet med NemID

Anders Priess Hansen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-966741172301
Tidspunkt for underskrift: 24-04-2018 kl.: 23:51:54
Underskrevet med NemID

Sandra Larsen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-509695957529
Tidspunkt for underskrift: 29-04-2018 kl.: 12:54:49
Underskrevet med NemID

Michael Frederik Glidov

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-894870341712
Tidspunkt for underskrift: 01-05-2018 kl.: 20:15:24
Underskrevet med NemID

Birgitte Rasmussen

Dirigent NEM ID
RID: 1225271839061
Tidspunkt for underskrift: 24-04-2018 kl.: 11:05:59
Underskrevet med NemID

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: d6342e0f0pSHT990037