

# REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I A/B NORDRE FRIHAVNSGADE 95-99 onsdag, den 29. juni 2020

Antal andelshavere tilstede: 19

Antal fuldmagter: 4

I alt repræsenterede: 23

## 1. Valg af dirigent og referent.

Formand Henrik Priess bød forsamlingen velkommen og oplyste, at indkaldelsen og dagsorden til generalforsamlingen var annonceret og udsendt rettidigt i overensstemmelse med vedtægterne - men at afholdelsen er blevet forsinket på grund af Corona og det tidligere forsamlingsforbud.

Administrator Birgitte Rasmussen blev valgt som dirigent og Andreas Kirkelund valgt som referent. Birgitte bekræfter at generalforsamlingen er lovligt indkaldt.

Birgitte oplyser, at generalforsamlingen er beslutningsdygtige ift. evt. ændring af vedtægter da  $\frac{2}{3}$  af andelshaverne er repræsenteret.

## 2. Bestyrelsens beretning.

Formanden fremlægger beretningen.

- Pga. situationen med Corona udsatte vi generalforsamlingen tilbage i april. Det medførte at vi på foreningens vegne nedbragte vores restgæld med 800.000 kr.
- Bestyrelsen har løbende haft dialog med Administrator Teamet ang. ny lovgivning på lejebolig-området, som evt. vil kunne have indflydelse på prissætningen af andelsboliger.
- Varmeregnskab blev forsinket pga af Corona. Det er afklaret nu.
- Vi har lidt udfordringer i 97, 5. tv. Med vand der løber ned ad bygningen. Er der andre som har samme problem hører vi gerne, så vi kan få undersøgt den præcise årsag – som vi mener kan have med altanerne at gøre.
- Hjemmesiden fik en mindre overhaling tilbage i starten af 2020. Lidt oprydning og omrokering. Andreas vil fremover fungere som webmaster.
- Vi har godkendt Esben Rasmussens anmodning om fremleje af sin lejlighed i max 2 år.
- Vi har haft en vandskade i 99. th. mellem 2. og 3. sal – den er blevet udbedret.
- Vi har skiftet forsikring fra Codan til Top Danmark
- Vores TV aftale hos TDC er opsagt pr 31/12 2020, vi skal derfor finde ud af hvad vi så gør.

Beretningen godkendes enstemmigt af generalforsamlingen

### 3. Forelæggelse af årsregnskabet og revisionsberetningen samt godkendelse af årsregnskabet.

Birgitte fra Adm. Teamet gennemgår årsregnskab:

- Der er brugt 35.000 kr. på løbende vedligeholdelse - mod 100.000 kr. på budgettet.
- Administrationsomkostninger er faldet med 9.000 kr. da Brunata nu kan fjernaflæse og honoreret derfor er faldet.
- Birgitte forklarer, at hun forventer, at vi som forening står nogenlunde ift. lovindgrebet med virkning den 1/7 som kan have en indvirkning på en valuars vurdering af ejendommen. Foreningen er ikke tungt gældsæt og bygningen har et energimærk C, hvilket er et godt udgangspunkt for foreningen.
- Valuarvurdering er steget med 1.500.000 kr. siden sidst.
- Der er reserveret yderligere 650.000 kr. til at modstå eventuel nedgang i en valuarvurdering for ejendommen.
- Birgitte åbner for evt. Spørgsmål.
- En andelshaver giver udtryk for ikke at ville godkende årsrapporten, når revisor i årsrapporten skriver at: "Der er ikke fundet væsentlige fejl". Nicolai forklarer at det er revisors term ift. reglerne for revisorer.

Årsregnskabet godkendes med 22 stemmer for og en stemme imod.

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

Birgitte fremlægger budgettet for 2020:

- Huslejen for Chevys vil først stige i 2021
- Beløbet for forsikringspræmien vil blive lidt lavere for året, da vi har skiftet til TopDanmark.
- Prioritetsrenterne er faldet pga rentetilpasning – både i 2019 og 2020
- Birgitte åbner for spørgsmål.

Budgettet er enstemmigt godkendt.

### 5. Forslag.

Bestyrelsens forslag om ændring af vedtægternes § 9, stk. 1 for direkte i vedtægterne at synliggøre, at andelshavere selv har pligt til at vedligeholde og udskifte vinduer til sin bolig samt ændring af vedtægternes § 14 om el-syn og VVS-syn ved andelsoverdragelser – begge vedtægtsændringer præsenteret v/bilag 1.

#### **Ændring af vedtægternes § 9, stk. 1**

Forslag fra bestyrelsen lød på ændring af vedtægternes § 9 stk. 1, hvorefter teksten i vedtægterne vil lyde: "En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles lodrette forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. **vedligeholdelse og udskiftning af vinduer**, gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også vedligeholdelse og udskiftning af termostatventiler. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde."

Ændringen er fremhævet med fed tekst.

Bestyrelsen motiverede forslaget med, at det så længe nogen i foreningen kunne huske havde været praksis, at det havde været andelshaverne selv, der havde haft pligten for vedligeholdelse og udskiftning af en boligs vinduer. For ikke at der kan sås tvivl om det forhold, da burde vedtægterne suppleres derom.

Anders Mørch-Petersen havde stillet et modforslag, hvor vedtægterne i stedet skulle suppleres med en tekst, hvor det vil blive foreningen og ikke andelshaver der har pligten for vedligeholdelse og udskiftning af en boligs vinduer.

Anders Mørch-Petersen motiverede forslaget med ønsket om, at foreningens vedligeholdelsespligt dermed ville blive den samme som angivet i ABF's standardvedtægter, og det er det færreste foreninger der har anderledes regler for vedligeholdelse end disse.

Bestyrelsen fandt det problematisk ikke at fortsætte med den praksis der havde været, blandt andet fordi, det ville blive noget af et regnestykke der skulle gå op for kompensationer til de andelshavere der allerede selv havde afholdt udgifter for vedligeholdelse og udskiftning af vinduerne.

I forsamlingens drøftelse udtrykte Anders Mørch-Petersen, at det er unfair for andelshavere der bor højt, selv at skulle have udgiften for vedligeholdelse og udskiftning, da disse andelshavere ville komme til at betale mere for pligten end de andelshavere der bor tættere på jorden og ikke har behov for lift. Og derfor ville der ikke være tale om at alle andelshavere blev behandlet lige. Til dette blev det af en anden andelshaver oplyst, at der ikke er behov for lift ved udskiftning af et vindue, når blot det er en tømmermester selv, der forestår arbejdet med udskiftningen. Andelshaver udtrykte også, at der ville blive passet bedre på vinduerne, når andelshaverne vidste, at det ikke var foreningen der havde pligten.

Bestyrelsens forslag om ændring af vedtægternes § 9, stk. 1 blev sat til afstemning og vedtaget med 16 stemmer for, 4 stemmer imod og 3 stemmer hverken for eller imod.

Da bestyrelsen forslag vandt opbakning, ville der ikke blive foretaget en afstemning om modforslaget stillet af Anders Mørch-Petersen.

#### **Ændring af vedtægternes § 14, stk. 5**

Forslag fra bestyrelsen lød på ændring af vedtægternes § 14, stk. 5, hvorefter teksten i vedtægterne vil lyde: "Bestyrelsen skal, i forbindelse med godkendelse af værdiansættelse og fradrag efter stk. 1, litra B-D, søge bistand hos en professionel vurderingsmand. Vurderingsmanden vælges af bestyrelsen.

**Som en del af grundlaget for værdiansættelse, skal der udføres et el-syn og VVS-syn. Autoriseret el-installatør og autoriseret VVS-installatør vælges af bestyrelsen. Udgiften til vurderingsmand samt installatører deles lige mellem den fraflyttende andelshaver og køber."**

Ændringen er fremhævet med fed tekst.

Bestyrelsen motiverede forslaget med ønsket om at forebygge længerevarende sager mellem sælgere og købere i forbindelse med overdragelse af andele.

Der var længere drøftelse i forsamlingen om, hvorvidt en sælgende andelshaver havde pligt til at sørge for lovliggørelse eller oprettelse af mangler inden en overdragelse af andelen

eller hvorvidt der var mulighed for at købende andelshaver kunne stå for dette og blot fik et nedslag i prisen derfor.

I udgangspunktet ville den nuværende bestyrelse kræve at sælgende andelshaver skulle sørge for lovliggørelse inden en overdragelse. Skulle en købende andelshaver alligevel renovere boligen efter overdragelsesdatoen, da ville købende andelshaver godt kunne overtage pligten for lovliggørelse og opretning mod et nedslag i prisen.

For alle andelshavernes bedste, da var det vigtigt med opfølgning på fejl og mangler samt ulovlige forhold, hvorfor det lå naturligt, at forhold der bør oprettes ifølge synene også resulterer i opretning.

Bestyrelsens forslag om ændring af vedtægternes § 14, stk. 5 blev sat til afstemning og vedtaget med 19 stemmer for, 1 stemme imod og 3 stemmer hverken for eller imod.

### **Forslag fra Anders Mørch-Petersen om indlemmelse som medlem i ABF**

Anders Mørch-Petersen motiverede forslaget med de mange faglige fordele der lå i et medlemskab. En andelshaver oplyste, at foreningen tidligere havde været medlem, men at foreningen ikke havde syntes om det lovede udbytte af et medlemskab.

Forslaget blev efter kort drøftelse sat til afstemning men vandt ikke tilstrækkelig opbakning for vedtagelse med 2 stemmer for, 15 stemmer mod og 6 stemmer hverken for eller imod. Forslaget fra andelshaver om medlemskab af ABF

### **6. Valg.**

Valg til bestyrelsen.

Henrik Priess genopstiller som bestyrelsesformand og Anders Priess Hansen genopstiller som kasserer – begge blev valgt.

Nikolaj Holsten Cederholm og Anders Mørch-Petersen opstiller som menigt medlem af bestyrelsen - Nikolaj Holsten Cederholm blev valgt.

Anders Mørch-Petersen og Sofie Bisgaard-Frantzen opstiller som suppleanter og Anders Mørch-Petersen blev valgt som 1. suppleant og Sofie Bisgaard-Frantzen blev valgt som 2. suppleant.

### **Bestyrelsen består herefter af:**

Henrik Priess, bestyrelsesformand	(på valg 2022)
Niels Juhl Elsborg, næstformand	(på valg 2021)
Anders Priess Hansen, kasserer	(på valg 2022)
Andreas Kirkelund, sekretær	(på valg 2021)
Nikolaj Holsten Cederholm, bestyrelsesmedlem	(på valg 2022)

Valg af revisor.

Beierholm genvalgt.

## **7. Eventuelt.**

Anders Mørch påtaler, at bestyrelsen ikke har inviteret ham med til bestyrelsesmøder som suppleant og at han ikke indtrådte i bestyrelsen da Sandra udtrådte. Bestyrelsen beklager og tager til efterretning.

Bestyrelsen vil opfordre andelshavere til at tømme deres postkasser

En andelshaver vil opfordre til, at man ikke har ting på bagtrappen. Det er ikke ok. Det er farligt, hvis der opstår brand eller lignende. Birgitte tilføjer, at der kan opstå forsikringsproblemer, hvis en der er brand og man har ting på bagtrappen.

En andelshaver fortæller at der lugter af røg fra værtshuset på bagtrappen i 95. Bestyrelsen vil gå videre med det til Chevys. En dør hos Chevys kan evt. skiftes og påsættes en dørpumpe.

Birgitte opfordrer til at man - hvis man er generet omkring forhold fra Chevys - sender en mail til hende med det specifikke, som hun kan gå videre til Chevys med.

Døren ud til gården i 95 står også åben af og til. Det skal den ikke være. Husk at lukke den.

Kl. 21:40: Generalforsamlingen er hævet.

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

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-638359448264  
Tidspunkt for underskrift: 18-07-2020 kl.: 08:04:37  
Underskrevet med NemID

## Anders Priess Hansen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-966741172301  
Tidspunkt for underskrift: 18-07-2020 kl.: 11:20:09  
Underskrevet med NemID

## Andreas Grubbe Kirkelund

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-515954838395  
Tidspunkt for underskrift: 17-07-2020 kl.: 17:11:43  
Underskrevet med NemID

## Niels Juhl Elsborg

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-566733321643  
Tidspunkt for underskrift: 19-07-2020 kl.: 12:15:17  
Underskrevet med NemID

## Nikolaj Holsten Cederholm

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-150722299352  
Tidspunkt for underskrift: 20-07-2020 kl.: 10:06:10  
Underskrevet med NemID

## Birgitte Rasmussen

---

Som Dirigent NEM ID  
På vegne af For A/B Dronninglundvej 9  
RID: 1225271839061  
Tidspunkt for underskrift: 18-07-2020 kl.: 16:30:28  
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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 5000e3a2kgx240173605