

# Generalforsamling i A/B Nordre Frihavsgade 95-99

Onsdag, den 22. marts 2023, kl. 19.00  
Østerbrohuset, Århusgade 103, 2100 København Ø

## Referat:

Antal andelshavere til stede: 16 Antal fuldmagter: 3

I alt repræsenteret: 19

Formand Henrik Priess byder velkommen til den ordinære generalforsamling og oplyser at den er rettidigt og lovligt varslet.

## 1. Valg af dirigent og referent

Dirigent: Birgitte Amstrup Rasmussen / Referent: Andreas Kirkelund

Dirigenten indleder med at sige, at alt på dagsordenen kan vedtages med simpelt flertal.

## 2. Bestyrelsens beretning

### Rotter!

Altoverskyggende udfordring – især de seneste måneder, har været problemer med rotter i ejendommen. Kommunens rottebekæmpelse har været tilknyttet, ligesom Th. Hansen (vores vvs'er) har lavet en række udbedringer på vores faldstammer og rør samt sat rottespær op. VVS-arbejdet har dog visse steder været mindre heldigt og der er stadig nogle uforløste udfordringer. Rotteproblemet ser dog heldigvis ud til at være løst.

### Nye ejere hos Chevy's

I efteråret fik Chevy's nye ejere. Den gamle ejer Lars solgte baren til en gruppe venner, som selv er kommet meget på Chevy's. Bestyrelsen afholdte et par møder med den nye ejergruppe inden overtagelsen – og fik et godt indtryk af dem. Efter et par mindre episoder i starten, ser det ud til at det kører fint. Der har med de nye ejere været drøftelser omkring støjdæmpning, samt hvordan vores ønsker om hensyn til beboere, kan reflekteres i deres tiltag og moderniseringer af baren. Nye ejere har udskiftet blæser i udluftning, gjort det gamle pool-lokale røgfrit og har foretaget generelle skridt i sikring af bedre indeklima. Hertil vil der arbejdes på lydniveau. Som vedtaget ved generalforsamlingen 2022, har der være forsøgt indhentet 3 tilbud på støjdæmpning. Det har grundet Corona-priser og opgavens omfang, ikke været muligt at modtage 3 tilbud, men det igangsættes umiddelbart, når økonomien tillader det, med hensyn til rentestigninger og forsikring. Der afventes yderligere at se hvilken effekt de nye ejeres initiativer til støjdæmpning medbringer.

### Foreningens forsikring

Vores forsikringspræmie er steget (bl.a. pga. vandskaden som nævnes nedenfor), hvilket har gjort, at vi har sat et firma (Willis) til at stå for at forhandle forsikring for os. Vi indgår derfor i en større pulje af forsikringstagere, der samlet (forhåbentlig) kan forhandle bedre priser ind.

## Obs på lån

Vi har løbende holdt øje med foreningens lån – og i sidste uge afholdte vi et orienteringsmøde angående dette. Den stigende rente giver anledning til et øget fokus på vores omkostningsbase og indtægter.

## Trapperengøring

I forlængelse af vores fokus på foreningens økonomi har vi indgået ny aftale om trappevask og vinduespudsning. Vi har fundet et nyt firma og går samtidig ned i kadence, så trappevask ikke vil blive udført lige så ofte som hidtil. Det er selvfølgelig en spareøvelse – og vi holder løbende øje med om trapperne holder et nogenlunde niveau uden for meget snavs. Og ellers må vi justere i aftalen.

## Vandskade

Desværre havde vi en vandskade af et vist omfang i 97-99 fra 5 til 3 sal. Vandskaden har desværre medført en øget forsikringspræmie for foreningen.

## Nye andelshavere

Der er ingen nye andelshavere i det forgangne år, men Sofie i 99, 3. tv. har valgt at fremløje sin lejlighed og Andreas i 95, 1. th. har overtaget sin andel alene.

## Ny vicevært

Bestyrelsen har valgt at indgå en aftale med Gustav i 99, st. om overtagelsen af jobbet som vicevært. Gustav har en håndværksmæssig baggrund, som bestyrelsen mener kan være til stor fordel for foreningen – særligt ift. vedligehold af vores gamle bygning. I samme ombæring vil vi gerne sige stor tak til afgående vicevært, Lisbeth, som har haft jobbet gennem en årrække.

Beretningen blev enstemmigt godkendt

Kommentar fra andelshaver ift. for lang snor der skal gives til nye ejere mht. støjgener. Bestyrelsen vil kigge på at se frem til juni og se om der er positive ændringer.

Kommentar fra andelshaver ift. åbningstider hos Chevy's og om vi har nogen indflydelse åbningstider. Det har vi som sådan ikke.

Kommentar fra andelshaver kan vi få kontakt til ny vinduespudser. Dette lægges på hjemmeside, så kan de enkelte selv lave individuelle aftaler.

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

Birgitte, dirigent og foreningens administrator gennemgår regnskabet.

Indtægter er oppebåret stort set efter budgettet.

Udgifter: Vedligeholdelse er brugt cirka halvdelen af de budgetterede 100.000 kr. Dertil skal siges, at der kommer en relativ stor regning næste år pga. de nylige rotteproblemer.

Øvrige omkostninger ligger nogenlunde som budgettet.

- Ejendommen er faldet 500.000 kr. i værdi (dette skyldes primært den nu større forsikringspræmie)
- Årets resultat efter skat viser: 300.373 kr.
- Andelskronen ligger på 251,32 en lille stigning i.f.t. sidste år.

Centrale økonomiske nøgletalsoplysninger (de lovpligtige) er fremført på generalforsamlingen.

Årsrapporten samt den af bestyrelsen indstillede andelskrone blev enstemmigt godkendt.

**4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.**  
**Som følge af bl.a. markant øget renteudgifter indeholder budgettet en ca. 20% stigning i boligafgiften pr. 1/7 2023.**

Birgitte, dirigent og foreningens administrator gennemgår budgettet og beretter om de forventelige markante rentestigninger. Derudover stigende driftsudgifter fx renovation, vand osv. Derfor vil der være behov for en stigning i boligafgift for at dække de stigende udgifter i foreningen.

Anders Hansen (bestyrelsens kasserer) forklarer yderligere om kommende markante rentestigning. Yderligere kommer endnu et lån der skal rentetilpasses til næste år – forhåbentlig er der kommet styr på stigende renter til den tid. Men det er meget svært at sige noget om nu.

En andelshaver har spørgsmål om længden på vores lån – og om det kan rentetilpasses oftere og om det evt. kunne være en god ide? Anders Hansen forklarer, at der er fordele og ulemper. Pt. har vi en ret lav bidragsats. Den vil med meget stor sandsynlighed ikke kunne videreføres i en anden type lån. Bestyrelsen noterer spørgsmålet i fællesskab og vil se nærmere på, om der kan kigges på, hvordan lånene kan sammensættes fremover og evt. indhente tilbud. Bestyrelsen tager det op til næstkommende møde.

Nikolaj noterer, at vi faktisk har ret lav boligafgift, (selv efter en stigning pr. 1/7) hvis man sammenligner med andre foreninger.

Gustav fortæller om rør – folks egne – de vandrette rør inde i de enkelte lejligheder eller de rør der alene har funktion for de enkelte lejligheder, står muligvis til at skulle efterses. Det er nemlig andelshaver selv der skal stå for vedligeholdelse af rør der alene tjener andelshavers lejlighed og dermed er der ikke tale om en foreningsomkostning. Det vil i givet fald muligvis også kunne betyde en udgift til vedligeholdelse at få rørene tjekket efter. Et tjek for at forebygge vandskader fremadrettet. Bestyrelsen tager dette op til næstkommende møde.

Herefter er der drøftelser om størrelsen på posten om vedligeholdelse. I budgettet er der pt. sat 200.000 kr. Nogle mener det er for højt – og at man godt vil kunne sænke det til 150.000 kr. for så at kunne mindske stigningen af den forestående forhøjelse af boligafgiften. Andre mener det er passende, da der kan komme uforudsete udgifter til vedligeholdelse, og fordi der allerede er brugt en del på foreningens rør i år.

Pr. 1. april ville boligafgiften alene blive fordelt efter andelsindskud og ikke mere korrigeret for installerede badeværelser i forbindelse med byfornyelsen i 1992. Dette for at overholde vedtægternes § 8, stk. 2, litra A. Fordelingen af boligafgiften og konsekvensen som følge deraf var blevet vist ved udsendelse af bilag derom. Nogle andelshavere ville falde i boligafgift medens andre ville stige. Nogle andelshavere fandt det rimeligt at fortsætte med en fordeling af boligafgiften, der tog højde for byfornyelsens badeværelser, når foreningen stadig betaler af på lån fra byfornyelsen og andre andelshavere fandt det i orden at der i fordelingen af boligafgiften nu ikke mere skulle henses til byfornyelsen. Vedtægterne måtte dog overholdes.

Der stemmes om det fremlagte budget for 2023 – med vedligeholdelsespost for 200.000 kr.  
*14 stemmer for / 3 imod / 1 hverken for eller imod*

Der stemmes om et alternativt budget – med en reduceret vedligeholdelsespost for 150.000 kr.  
*7 for*

Det forelagte budget for 2023 er således vedtaget.

**5. Forslag.**

Ingen forslag.

## 6. Valg.

Valg til bestyrelsen. Der skal vælges sekretær og næstformand.

Andreas Kirkelund genopstiller som sekretær:

Genvælg

Opstillere som næstformand: Daniel Dalhoff Nielsen og Emil Bille Tølbøll

Daniel bliver valgt

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

Henrik Priess, Bestyrelsesformand	(På valg 2024)
Daniel Dalhoff Nielsen, Næstformand	(På valg 2025)
Anders Priess Hansen, Kassér	(På valg 2024)
Andreas Kirkelund, Sekretær	(På valg 2025)
Nikolaj Holsten Cederholm, Bestyrelsesmedlem	(På valg 2024)

Opstillere som bestyrelsessuppleanter: 1. Sara Ganneby og 2. Emil Tølbøll

Begge vælges

Valg af revisor.

Beierholm genvælges som revisor

## 7. Eventuelt.

Det blev drøftet, om det kunne anses for fair at fordelingen af boligafgiften efter vedtægternes § 8, stk. 2, litra A nu alene skulle ske efter indskud/kvm.

Bestyrelsen vil se nærmere på en evt. alternativ metode for fordeling af boligafgiften, hvor der henses til at foreningen stadig betaler af på lån fra byfornyelsen i 1992.

Referatet er ved NemID underskrevet af alle bestyrelsesmedlemmer samt dirigent.

## Daniel Dalhoff Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Daniel Dalhoff Nielsen

Bestyrelsesmedlem

ID: c1624ced-fe4c-4230-ae2e-9c07363d3ae5

Tidspunkt for underskrift: 26-04-2023 kl.: 11:05:28

Underskrevet med MitID



## Anders Priess Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anders Priess Hansen

Bestyrelsesmedlem

ID: 991d121e-7b83-420d-9f62-fd12381f9dcf

Tidspunkt for underskrift: 26-04-2023 kl.: 12:17:28

Underskrevet med MitID



## Andreas Kirkelund

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Andreas Grubbe Kirkelund

Bestyrelsesmedlem

På vegne af A/B Nordre Frihavsgade 95-99

ID: 9e38f7a4-909d-4a62-89ce-dc832a249fd4

Tidspunkt for underskrift: 26-04-2023 kl.: 14:00:13

Underskrevet med MitID



## Nikolaj Holsten Cederholm

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Nikolaj Holsten Cederholm

Bestyrelsesmedlem

ID: d9332f98-8a09-423e-8b16-923cc18b927e

Tidspunkt for underskrift: 26-04-2023 kl.: 10:55:18

Underskrevet med MitID



## Henrik Priess

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Priess

Bestyrelsesformand

ID: 4e8f98b0-4ffb-4809-bf39-89045bd2d7bc

Tidspunkt for underskrift: 03-05-2023 kl.: 08:48:09

Underskrevet med MitID



## Birgitte Amstrup Rasmussen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Birgitte Amstrup Rasmussen

Dirigent

ID: 61482434

Tidspunkt for underskrift: 03-05-2023 kl.: 08:49:24

Underskrevet med NemID

NEM ID