

Referat fra ordinær generalforsamling

i Andelsboligforeningen Nordre Frihavnsvej 95-99

Tirsdag, den 25. maj 2021, kl. 19.00 til 20.42 i Østerbrohuset

Antal andelshavere tilstede: 15

Antal fuldmagter: 2

I alt repræsenterede: 17

Formand Henrik Priess byder velkommen og oplyser om at generalforsamlingen er lovligt varslet.

1. Valg af dirigent og referent

Dirigent: Birgitte Amstrup Rasmussen

Referent: Andreas Kirkelund

2. Bestyrelsens beretning

Henrik fremlagde bestyrelsens beretning for det forgangne år.

Bestyrelsens beretning er ikke udtømmende, men tager udpluk i de væsentligste begivenheder i året på hhv. bestyrelsens initiativ eller blot i andelen som helhed.

Ændring af regnskabsmæssig reserve: Bestyrelsen kan informere andelshavere om, at der i regnskabet for 2020, er valgt at foretage ændring/tilbageførelse af dele af den regnskabsmæssige reserve for imødegåelse af værditab. Dette er foretaget i overensstemmelse med markedstrend, valuarvurdering og de største bankers anbefalinger for procentuelle størrelse af reserven, samt bestyrelsens vurdering af indvirkningen på den enkelte andels havers økonomiske situation i forbindelse med værditab, målt op imod den gevinst som andelshaver vil opleve i året.

Der er i forbindelse med regnskabets aflæggelse valgt ikke at føre yderligere midler til reserve, men derimod at tilbageføre 650.000 kr. Hvilket i praksis vil tilfalde den enkelte andelshaver i form af stigning i andelskronen. Tilbageførelsen skal ses i forbindelse med den i forvejen stigende andelskrone for året 2020 (valuarvurderingen). I praksis svare tilbageførelsen fra reserven ca. til 25% årets stigning i den enkelte andelshavers kvadratmeter pris.

Gårdlaug og henvendelse vedr. parkering af ladcykler: Bestyrelsen har i vinteren rettet henvendelse til Gårdlauget med henblik på at påvirke processen om etablering af yderligere parkeringsmuligheder til ladcykler. Dette er gjort i forbindelse med at det er kommet bestyrelsen til kendskab at der er planlagt nedlæggelse af den gamle sandkasse ud for 95, som påtænkes erstattet med parkeringer til ladcykler. Bestyrelsen finder det ærgerligt at sandkassen skal erstattes af parkeringsmuligheder til ladcykler, hvorfor vores henvendelse til gårdlauget vedrøre muligheden for at etablere et rekreativt område, i stil med de forskellige områder som haves i den

anden ende af gården og som derved kunne være samtlige andelshavere til gode. Dialogen er ved generalforsamlingens afholdelse pågående.

TV aftale er ophørt: Vores samlede TV aftale hos YouSee, blev i vinteren 2020 opsagt. I den forbindelse foretog bestyrelsen omfattende undersøgelse af markedet med henblik på at finde lignende løsning for hele andelen. Bestyrelsen blev dog begrænset af to væsentlige faktorer, 1) Det er ikke muligt for bestyrelsen af binde den enkelte andelshaver til et abonnement eller en TV ordning og 2) Vores begrænset størrelse som andelsforening forhindre os i at TV udbydere vil indgå i sådanne aftaler. Primært forledt af faktor nummer 1.

Bestyrelsen valgte derfor i vinteren 2020, at informere andelshavere om, at valg af TV aftale og etablering heraf pålagdes den enkelte andelshaver, og at den enkelte andelshaver var velkommen til at kontakte bestyrelsen, såfremt at der var ønske om fælles TV aftale, denne skulle blot foregå på andelshavers eget initiativ. Bestyrelsen modtog ikke nogle henvendelser fra andelshavere.

Reparation af bagtrappe i 95: Der er foretaget reparation af løst trappetrin ned til kælder i 95. Dette er foretaget i vinteren 2020.

Arbejdsdag og ekstraordinær generalforsamling er afholdt:

Der er vanen tro og ifølge praksis afholdt den årlige arbejdsdag. Denne blev afholdt på vanligt tidspunkt (august måned) og med vanligt indhold.

Ny administrator: I forlængelse af arbejdsdagen blev der afholdt en ekstraordinær generalforsamling, med næstformand Niels Elsborg som dirigent. Emnet for den ekstraordinære generalforsamling var skift af administrator (fra Administrator Teamet til BAREA ApS) og forslaget var indstillet af bestyrelsen. Skiftet blev vedtaget ved almindeligt simpelt flertal og bestyrelsen har på vegne af andelsforeningen, indgået aftale om samarbejde med ny administrator BAREA ApS, som er etableret og drevet af tidligere ansvarlige hos Administrator Teamet, Birgitte Amstrup Rasmussen.

Sommerfest: Der blev i forlængelse af arbejdsdagen 2020 afholdt en sommerfest, med stort fremmøde. Det er derfor bestyrelsens opfordring og håb, at der til sommerfesten i 2021 vil være samme store tilslutning.

Facadereparationer: Bestyrelsen har i året valgt at få foretaget reparationer af facade i stueetagen, dette på hhv. forside og bagside. Det var bestyrelsens vurdering af dette var nødvendigt at komme i forkøbet, før skader og afskalninger ville udvikle sig til mere omfattende reparationer. Alle reparationer foretaget har været af begrænset omfang i størrelsen, men af stort antal.

Maling af facade: I forlængelse af de foretagne facadereparationer har bestyrelsen besluttet af der skal foretages maling af facade i stueetage og op til etageskel til 1. sal. Der udestår fortsat at blive vedtaget et endeligt tilbud.

Udskiftning af vinduer: Enkelte beboere har for egen regning valgt at få skiftet vinduer, dette er kommet i kølvandet af sidste års vedtagne på generalforsamlingen, om præcisering af vedligehold af vinduerne.

Velkommen til nye andelshavere: Bestyrelsen kan meddele at vi som andelsforening har haft glæden af sige velkommen til nye ansigter og andelshavere i året. Vi siger "Velkommen"

Godkendt facadeændring st. 99: Det er andelshavere i stuen 99, ansøgt bestyrelsen om tilladelse til en mindre facadeændring. Denne er godkendt af bestyrelsen, da den findes at klæde bygningens facade.

Et Østerbro koryfæ er gået bort: Vi blev alle meddelt, at Birger, tidligere beboer i st. 99, desværre gik bort i september. Vi Bestyrelsen overbragte familien sin kondolence.

Beretningen blev enstemmigt godkendt

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

Birgitte gennemgår regnskabet.

Enkelte steder har vi brugt lidt færre penge end budgetteret men ellers har de realiserede poster matchet godt til de budgetterede poster. Foreningen har derfor haft et større overskud end forventet.

Ejendommens valuarvurdering er steget i værdi med 1.500.000 kr. ift. sidste år og er pr. 31/12 2020 blevet vurderet til 57,6 mio. kr.

Der ses brugt 800.000 kr. af foreningens likvide beholdning for ekstraordinær nedbringelse af foreningens realkreditlån.

Ift. reserve for imødegåelse for værdiforringelse er den post nedbragt med 650.000, da den usikkerhed der var for værdien af ejendommen sidste år (som følge af Black Stone lovindgrebet) ses som mindre i år, da valuarvurderingen er steget ift. sidste år. Igen i år vil de fleste andelshavere få "varmepenge" tilbage.

Den af bestyrelsen indstillede andelskrone pr. 100 kr. indskudt andelskroner er derfor steget til 22.364 kr.

En andelshaver bemærker at der på side 22 i årsrapporten, hvor alle andelshaveres andelsværdier står skrevet, at der i stedet for at der på nederste linje står andels nr. 22/23 skal stå 22/33, hvilket Birgitte vil oplyse revisor om for korrekt angivelse.

Birgitte oplyser om de centrale økonomiske nøgleoplysninger, som udover de i årsrapporten viste nøgleoplysninger alene bidrager med, at der er forefindes en vedligeholdelsesplan for ejendommen.

Årsrapporten blev enstemmigt godkendt.

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

Birgitte forelægger budget:

Boligafgiften forbliver det samme mens leje fra Chevy's stiger lidt.

Udgifter til administrator – falder lidt. Tak til Birgitte.

Nedbringelsen af realkreditlånet med 800.000 kr. giver ca. 10.000 kr årligt i færre renteudgifter.

Budgettet blev godkendt enstemmigt.

5. Forslag

Ingen indkomne forslag til behandling.

6. Valg til bestyrelsen

På valg til bestyrelsen er: Andreas Kirkelund (sekretær) og Niels Juhl Elsborg (næstformand) – begge blev genvalgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Henrik Priess, bestyrelsesformand	(på valg 2022)
Niels Juhl Elsborg, næstformand	(på valg 2023)
Anders Priess Hansen, kasserer	(på valg 2022)
Andreas Kirkelund, sekretær	(på valg 2023)
Nikolaj Holsten Cederholm, bestyrelsesmedlem	(på valg 2022)

Valg af suppleanter blev:

1. Ken Christoffer Christensen
2. Charlotte Illum

Revisor, Beierholm: genvalgt

7. Eventuelt

Skraldespande, hvad kan vi gøre? Kan vi sætte skilte op? Kan vi få flere containere? Fliers til opgangene om affaldssortering? Bestyrelsen vil se på hvad der kan gøres og indgår i dialog med gårdlauget.

Opfordring til at bakke op om Ole Kassows forslag til "fornyelse" af nedre Nordre Frihavnsgade.

Opfordring til at bruge håndtaget, når man lukke mellemgang/cykelgang.

Lys på bagtrapper lever sit eget liv. Kan vi se på det? Justere følsomhed på sensorer? Bestyrelsen vil fremover invitere suppleanter til møder

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.

Anders Priess Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-966741172301
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2021 kl.: 20:55:38
Underskrevet med NemID

Andreas Grubbe Kirkelund

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-515954838395
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2021 kl.: 12:32:35
Underskrevet med NemID

Niels Juhl Elsborg

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-566733321643
Tidspunkt for underskrift: 02-07-2021 kl.: 11:15:23
Underskrevet med NemID

Nikolaj Holsten Cederholm

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-150722299352
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2021 kl.: 12:47:06
Underskrevet med NemID

Henrik Priess

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-638359448264
Tidspunkt for underskrift: 02-07-2021 kl.: 07:30:55
Underskrevet med NemID

Birgitte Amstrup Rasmussen

Som Dirigent NEM ID
RID: 61482434
Tidspunkt for underskrift: 02-07-2021 kl.: 11:30:10
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: 6cfd1b116HSW242622978