

Referat af ordinær generalforsamling

i Andelsboligforeningen Nordre Frihavns-gade 95-99

Onsdag, den 20. april 2022 kl. 20 til 21:45 i Østerbrohuset, lokale 2,
Århusgade 103, 2100 København Ø.

Antal andelshavere til stede: 16

Antal fuldmagter: 4

I alt repræsenteret: 20

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

Valg af dirigent:

Dirigent: Birgitte Amstrup Rasmussen

Referent: Nikolaj Holsten Cederholm

Bestyrelsens beretning

Facaden er blevet malet ud mod gade, og pudsen i mellemganges indgangspartier blevet lappet, og døre er malet. Der opfordres til, at der passes med på dem.

Chevy's har lovet at sætte tætningslister på deres dør ud mod bagtrappen. Lars oplyser at der er sat lister på døren med henblik på at mindske lugtgener.

Sandkassen ud fra nr. 95 er blevet nedlagt og erstattet med fliser, her havde bestyrelsen korrespondance med gårdlaugets bestyrelse med henblik på at sikre, at der ikke blev installeret holdepladser til ladcykler.

Der blev holdt arbejdsdag og efterfølgende sommerfest i september hos Andreas.

Chevy's lejekontrakt har fået et lille eftersyn, og det er desværre bestyrelsens erfaring, at der ikke er så meget at gøre, men vi indgår pt. I en konstruktiv dialog med Chevys, omkring drift af bodega og hensyn til naboer. Der er flere initiativer på bordet.

Bestyrelsen har kigget ind muligheden for at få skiftet lejlighedernes døre ud til bagtrappen. Ikke afklaret endnu, men det kommer sig af at flere andelshavere har bagdøre som ikke er tætte.

Der forekommer udfordringer med stikkontakter i opgang 95 og 97, samt en brandalarm i opgang 95, som der er overspænding i.

Brosten på Sofies altan. Her har bestyrelsen været i kontakt med de involverede og der er taget hånd om sagen. Men det skærpes, at der ved placering af genstande på altan, så skal det sikres, at genstande er behørigt sikret. Især med henblik på når der er storm varsel.

Byfornyelse Nordre Frihavsgade – Vores del af gaden er blevet inkluderet i den ellers allerede vedtaget plan for den øvrige del af ndr. frihavsgade - Er der nogen som har tilmeldt sig workshop?

Bestyrelsen har været i tæt kontakt med gårdlauget i forhold til renovation og taget initiativer til opfordringer af øvrige beboere i gården med henblik på skraldesortering - Ligeledes drøftelser omkring placering af ladcykler, da det alene forekommer i vores ende af gården.

Bestyrelsen kigges ind i at der etableres et årligt fugeeftersyn på badeværelser, såedes at der istandsættes en inspektionsrunde med henblik på identifikation af badeværelser hvor fuger er i ringere stand end hvad ville forventes og kræves.

Forelæggelse af årsregnskabet og revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Birgitte, dirigent, gennemgår regnskabet.

Enkelte steder har vi brugt færre penge end budgettet men ellers har de realiserede poster matchet de posteret ret fornuftigt. Foreningens overskud er derfor på niveau med de tidligere år og dermed også i overensstemmelse med forventningen.

Årets resultat efter skat viser 342.572 kr.

Ejendommens valuarvurdering er steget med 4.600.000 kr. ift. Til sidste år og er pr. 31.12.2021 blevet vurderet til 62.200.000 kr.

Der er for året blevet henlagt ekstra 300.000 kr. i reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, dette er i overensstemmelse med praksis adopteret for 2020 regnskabet, hvorfor denne er bibeholdt på 8% af den samlede ejendomsværdi.

Andelsværdien pr. indskudte andelskrone er 249,92.

Der er i året brugt ekstraordinære omkostninger i form af maling af facade, ca. 30.000 kr. er brugt hertil.

Der er ikke, i stil med tidligere år, foretaget ekstraordinære afdrag på realkreditlån. Dette er isoleret til 2019 og 2020 regnskabet, da det her var muligt i forbindelse med refinansiering af realkreditlån.

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

Årsrapporten samt den af bestyrelsen indstillede andelskrone blev enstemmigt godkendt.

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

Birgitte forelægger budget: Budget for året 2022 blev godkendt enstemmigt.

Forslag

Andelshaver Helle Madsen havde stillet forslag om isolering af etageadskillelserne over Chevy's, med henblik på at minimere støjgener.

Helle fremlægger sit forslag med følgende: Hun har bemærket at støjgener er steget hen over de seneste år, trods en coronanedlukning.

Henrik uddyber på vegne af bestyrelsen, af det i bestyrelsen er drøftet, at andelsboligforeningen simpelthen, betaler for at få Chevys pakket ind i lydisolerende materialer. På den måde skabes en erfaring med, hvordan og hvor langt op det giver mening at lydisolere. Andelshavere der bor i lejligheder der ikke støder direkte op til Chevy's kan for egen regning initiere isolering. Hvis en andelshaver selv isolerer, vil andelshaver kunne medtage isoleringen som en forbedring ved et evt. salg af andelen.

Pris i Helles forslag er estimeret til 30-50 t.kr.

Forslag med modificering fra bestyrelse mødte stor opbakning. Det vil sige, at bestyrelsen fremkom med et for2

slag med en løsningsmodel der var bredere og tættere på Chevy's og løsningen ville også kræve mere økonomi.

Helle ville gerne trække sit forslag til fordel for bestyrelsens alternativ, hvorfor Helles forslag ikke kom til afstemning.

Når bestyrelsen har tilvejebragt tilstrækkelig information for isolering omkring Chevy's, da vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor generalforsamlingen kan tage stilling til et nyt forslag om isolering til Chevy's.

Helle havde også stillet forslag om udskiftning af bagdør hos Chevys. Dette forslag blev enstemmigt vedtaget.

Valg til bestyrelsen

På valg til bestyrelsen er: Henrik Priess (Formand), Anders Priess Hansen (Kassér) og Nikolaj Holsten Cederholm (menigt medlem).

Alle tre andelshavere blev genvalgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Henrik Priess, Bestyrelsesformand	(På valg 2024)
Niels Juhl Elsborg, Næstformand	(På valg 2023)
Anders Priess Hansen, Kassér	(På valg 2024)
Andreas Kirkelund, Sekretær	(På valg 2023)
Nikolaj Holsten Cederholm, Bestyrelsesmedlem	(På valg 2024)

Valg af suppleanter blev:

1. Sofie Bisgaard-Frantzen
2. Sara Ganneby,

Revisor, Beierholm: Genvalgt af generalforsamlingen.

Eventuelt

Easy luk på hoveddør i 97. Døren smækker i stedet for at lukke. Der henvises til at det er en vicevært opgave.

Referatet er ved NemID underskrevet af alle bestyrelsesmedlemmer samt dirigent.

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: 25-04-2022 kl.: 22:14:46
Underskrevet med NemID

Nikolaj Holsten Cederholm

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-150722299352
Tidspunkt for underskrift: 28-04-2022 kl.: 15:35:22
Underskrevet med NemID

Niels Juhl Elsborg

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-566733321643
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2022 kl.: 14:14:11
Underskrevet med NemID

Andreas Grubbe Kirkelund

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-515954838395
Tidspunkt for underskrift: 23-04-2022 kl.: 05:10:43
Underskrevet med NemID

Henrik Priess

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-638359448264
Tidspunkt for underskrift: 21-04-2022 kl.: 16:03:35
Underskrevet med NemID

Birgitte Amstrup Rasmussen

Som Dirigent NEM ID
RID: 61482434
Tidspunkt for underskrift: 28-04-2022 kl.: 15:42:26
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: 124780uNgy247486082