

Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Nørrebrogade 108.

År 2019, den 25. april, kl. 18.00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Nørrebrogade 108 på adressen Nørrebrogade 108, fælleslokalet i kælderen.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
5. Forslag.
 - a) Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne omlægge foreningens realkreditlån, såfremt dette kan medføre en besparelse, også selvom dette kan medføre en løbetidsforlængelse. Bemyndigelsen indebærer alene, at bestyrelsen kan handle, når det viser sig fordelagtigt på det finansielle marked ved eventuelle renteudsving m.v. Bemyndigelsen gælder alene til omlægning inden for samme finansieringsprofil. Grunden til at man ønsker denne bemyndigelse er, at det finansielle marked er dynamisk og hurtigt skiftende marked, hvor det kan være en fordel at kunne slå til hurtigt for at opnå en fordel for foreningen. Bemyndigelsen til bestyrelsen indebærer, at en eventuel omlægning sker i samarbejde med administrator og efter rådgivning fra banken/realkreditinstituttet.
 - b) Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægternes § 27.1 som følger:
"Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2 bestyrelsesmedlemmer. Formanden er direktør i foreningens evt. anpartsselskab." ændres til
"Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse."
6. Valg af formand.
Formand Christian Harboe Wissum er på valg for ét år og er villig til genvalg.
7. Valg til bestyrelsen.
Sergej Tikhonov er på valg for to år og villig til genvalg.
Christina Holst Holliday er på valg for to år og villig til genvalg.
Suppleant Christian Wiisbye er på valg for ét år og villig til genvalg.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Ad 1 – Valg af dirigent

Formanden Christian Harboe Wissum bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent og referent blev valgt: Camilla Faber fra Newsec.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Der var repræsenteret 20 andelshavere ud af i alt 28, heraf 6 ved fuldmagt.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning

Formanden Christian Harboe Wissum fremlagde bestyrelsens beretning.

- Der har været vandskade på 4. og 5. sal. Årsagen er endelig fundet og forsikringen dækker skaden. Det skyldtes defekte udluftningsventiler på loftet som har gjort at kondens har dryppet i ventilationskanalen.
- Der har været tiltag ved containerne og indkøbt en højtryksrensere, så man nu selv kan vaske containerpladsen, evt. på en arbejdsdag.
- Der har ikke været de helt store vedligeholdelsesopgaver i det forgangne år.
- Lugtgener i forbindelse med ventilationsanlægget. Der er lavet centralsug i ejendommen tilbage i 2006-2007. Måske skal den justeres.
- Problemsstilling fra Aalborg Ejendomsinvest i forhold til erhvervsandelens boligafgift, som Alex mener er udregnet på en forkert måde. Bestyrelsen vil se på det og svare Alex.
- Sidste års budget tog ikke højde for en regulering/nedsættelse i boligafgiften for erhvervsandelene. Dette vil man også få kigget på.
- Ønske om valuarvurdering. EDC er sat i gang med at lave en valuarvurdering for ejendommen. Det koster 25.000 kr. Den forventes færdig om ca. 1 måneds tid. Herefter vil bestyrelsen tage stilling til, hvorvidt der skal indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling med henblik på evt. ændring af beregningsprincip for andelskronen.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3 – Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for året 2018, som viste et overskud på kr. 392.368,00 og en andelskrone på kr. 1,0240.

Bilag 4, Centrale Økonomiske Nøgleoplysninger blev tillige gennemgået.

Årsregnskabet for året 2018 blev godkendt og andelskronen fastsat til kr. 1,0240.

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

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2019, som indebar en uændret boligafgift.

Budgettet for året 2019 blev herefter vedtaget.

Ad 5 – Forslag fra bestyrelsen.

5a) Dirigenten forklarede fordelene ved at give bestyrelsen bemyndigelse til at kunne ændre lån.

Medlemmerne henviste til sidste år, hvor der var enighed om, at det kunne være en god idé med en sådan bemyndigelse i vedtægterne. Det var dog et ønske, at der i en fremtidig bemyndigelse til bestyrelsen skulle indbygges en orienteringspligt for bestyrelsen overfor andelshaverne forud for en evt. låneomlægning.

Forslaget blev således ikke genstand for afstemning, men der var enighed om, at fremsætte det næste år med den angivne tilføjelse.

5b) Forslaget

Forslaget krævede kvalificeret flertal svarende til 2/3 af 28 samtlige mulige stemmer i foreningen.

Der var på generalforsamlingen repræsenteret mere end 2/3 af samtlige mulige stemmer, og forslaget kunne således endeligt vedtages med kvalificeret flertal, svarende til 19 af de repræsenterede stemmer. For stemte 20, hvorfor forslaget blev endeligt vedtaget.

Ad 6 – Valg til bestyrelsen.

På valg som formand var Christian Harboe Wissum for ét år. Sergej Tikhonov og Christina Holst Holliday var villige til genvalg for 2 år. Alle blev valgt ved fredsvalg.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Christian Harboe Wissum	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Sergej Tikhonov	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem Christina Holst Holliday	på valg 2021

Som suppleant blev valgt Christian Wiisbye.

Ad 8 – Valg af revisor.

TimeVision blev genvalgt som revisor.

Ad 9 – Eventuelt.

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Lejerne fra erhvervene roder og sviner meget i gården og cykelhandleren stiller cykler hen foran porten. Udlejer vil tage fat i deres lejere.
- Porten skal være fri pga. brandsikkerhed og det henstiles samtidig til, at porten holdes lukket.
- Husorden/ordensreglement efterlyses. Mathilde vil gerne lave et udkast og hvis man har gode idéer kan man sende dem til hende.
- Bioaffald. Husk at benytte de korrekte affaldsposer.

- Cykeloprydning. Der blev fjernet 6 cykler i efteråret.
- Altaner. Har det været undersøgt om lejlighederne i 108B har mulighed for at få altaner ud til gården. Det blev ikke gjort pga. dårligt lys. Teknisk kan det godt lade sig gøre.
- Lån. Om ca. 8 år udløber afdragsfrihed og der var interesse for, hvad det vil betyde. Bestyrelsen laver kalkulation og sender ud.
- Gårddag afholdes i maj. Sergej sender et par datoer ud.
- Blomster. Man er velkommen til at plante blomster.
- Mahtilde indkøber blomster til gårddagen.
- Gammelt vasketøj bliver ikke fjernet. Der sættes en seddel på med frist for fjernelse og ellers smides det ud.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 19.30 og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af bestyrelsen og dirigenten. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

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.

Camilla Faber

Dirigent NEM ID
RID: 92218934
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2019 kl.: 10:45:51
Underskrevet med NemID

Christian Frederik Harboe Wissum

Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-559417593648
Tidspunkt for underskrift: 29-04-2019 kl.: 10:06:17
Underskrevet med NemID

Christina Holst Holliday

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-282936035325
Tidspunkt for underskrift: 13-05-2019 kl.: 17:25:15
Underskrevet med NemID

Sergej Tikhonov

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-345170619304
Tidspunkt for underskrift: 03-05-2019 kl.: 06:45:30
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 4926e352Sukw20883969

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.