

## REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I A/B NØRREBROGADE 108

År 2022, den 4 maj, kl. 17.00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Nørrebrogade 108, på adressen fælleslokalet.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.

- a) Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne omlægge foreningens bank- og realkreditlån, såfremt dette kan medføre en besparelse i ydelsen, også selvom dette kan medføre en løbetidsforlængelse. Endvidere bemyndiges bestyrelsen til at omlægge til en højere rente, såfremt dette er fordelagtigt for at reducere restgælden også selvom dette betyder at løbetiden forlænges. Det bemærkes i denne forbindelse, at bemyndigelsen til bestyrelsen i begge scenarier indebærer, at der kan omlægges inden for en anden låneprofil.

Bemyndigelsen indebærer alene, at bestyrelsen kan handle, når det viser sig fordelagtigt på det finansielle marked ved eventuelle renteudsving m.v. 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 efter rådgivning fra banken/realkreditinstituttet og evt. i samarbejde med administrator.

- b) Vedtægtsændring vedr. afskaffelse af andelsbevis.

Bestyrelsen foreslår at afskaffe § 6, stk. 4.

"For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis".

Begrundelse: Andelsbeviserne er et levn fra gammel tid, hvorfor det ikke er nogen grund til at beholde vedtægtsbestemmelsen. Andelsbeviserne er alene en kvittering for, at indskuddet er betalt og derfor ikke har nogen betydning eller ret. Det betyder også, at andelsboligen ikke kan overdrages til en anden ved at overdrage andelsbeviset, ligesom der ikke kan udstedes erstatningsbeviser, såfremt de bortkommer. Beviset for, at en andelshaver ejer den pågældende andelsbolig er overdragelsesaftalen og indtegnelsen hos bestyrelsen.

## 6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Bestyrelsen består p.t. af:

Navn	Post	På valg
Christian Harboe Wissum	Bestyrelsesformand	2023
Mathilde Sylvest-Johansen	Bestyrelsesmedlem	2023
Mads Lundwall	Bestyrelsesmedlem	2023
Astrid Madsen	Bestyrelsesmedlem	2022
Sergej Tikhonov	Bestyrelsesmedlem	2022
Michael Mathiasen	1. suppleant	2022
Ralf Petersen	2. suppleant	2022

## 7. Eventuelt.

## Punkt 1. Valg af dirigent og referent

Formanden Christian Harboe Wissum bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent & referent blev valgt Sonny Schneider fra NEWSEC.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser, idet der skal være repræsenteret minimum 1/5 af samtlige mulige stemmer.

Der var repræsenteret 20 andelshavere ud af i alt 29, heraf 2 ved fuldmagt.

## Punkt 2. Bestyrelsens beretning

Formanden Christian Harboe Wissum fremlagde bestyrelsens beretning, som gengives herunder:

Året 2021 har fortsat stået noget i Coronaens tegn, hvilket bl.a. medførte, at vi sidste år d. 7. april 2021 måtte afholde vor generalforsamling via Zoom.

I år har situationen bedret sig.

### Økonomien

Vi har heldigvis fortsat en god og sund driftsøkonomi i vores forening, og der var i 2021 overskud på DKK 80.000 på den ordinære drift.

Som I måske husker, havde vi forrige år realiseret et overskud på DKK 621.000 hvilket var baggrunden for at vi dengang besluttede at budgettere med en nedsættelse af boligafgiften til det niveau den har nu.

Denne nedsættelse er gennemført nu og alle har kunnet mærke dette i hele dette regnskabsår.

Foreningen er fortsat ganske likvid, ca. DKK 3 mio. og vi har derfor midler til at stå imod med, - også til uforudsete større vedligeholdelsesudgifter.

Derfor har vi fundet det i orden at budgettere med uændret boligafgift for 2022.

### Nye andelshavere

Vi har i 2021/22 fået et nyt medlem i Andelsboligforeningen, og vi har sagt farvel til et tidligere medlem, som har solgt lejlighed og søgt andre græsange.

Den nye andelshavere er:

Niels Erik Jensen - 108A, 3.th

Velkommen til Niels Erik. Vi håber du vil finde dig godt til rette.

Der er stor rift om vore lejligheder, der betragtes som attraktive, og vi kan glæde os over, at markedet gør det muligt at sælge andele hurtigt, effektivt og til prisen.

### Vedligeholdelsesarbejder m.v.

Hvad har vi fået lavet i årets løb?

1. Udført reparation af revner i facader 108, A,
2. Indkøbt nye vaskemaskiner til vaskekælderens
3. Efterset og repareret trappelys i tre opgange
4. Repareret og udskiftet dele i fjernvarmeanlægget i varmekælderens
5. Efterset og repareret dørtelefonsystem
6. Indkøbt nye møbler og doneret et fladskærmsTV til Fællesrummet

Fugtskade 108B 5. Sal; Hos Mathilde (Er gennemført)

Dialog med Street Food i forhold til støjgener og de arbejder på en løsning.

Hvad kan vi vente os i 2022?

Afsluttende maling med tilhørende udvendige småreparationer kan anbefales i budgetåret 2023 (efter afsluttet stilladsprojekt i forgården).

I 2022/23 vil det være ønskeligt at forstærke tagelementer, især under nye ventilationsmotorer. Der er nogle få mursten i taget, som har løsnet sig lidt som følge af motorvibrationen.

### Naboejendommens Gavlprojekt + tagrenovering

Naboejendommen arbejder med at etablere et projekt med nogle taglejligheder.

I den forbindelse skal der foretages en isolering af gavlen, der vender ud imod vores gård.

Isoleringsprojektet indebærer at der monteres ca. 20 cm rockwool, der pakkes ind i en pudset konstruktion, der minder om den vi selv har på vor egen gavl i vores egen gård samt i naboens gård for 15 år siden.

Bestyrelsen har diskuteret projektet med naboens bestyrelse ad flere omgange og der har senest for et par måneder siden været afholdt møde i gården med fremvisning af alternative løsninger til fremtidig gavludeende.

Ralphs far fra Niras har velvilligt tidligere været ind over, som rådgiver for bestyrelsen.

Hvad betyder det for os:

Ændre gavlens udseende - Pudset og malet facade

Vi har tidligere besluttet at være imødekommende

Projektet vil tage 3 måneder (6 måneder)

Støj og snavs

Vedligeholdelse af gavlen vil indgå i aftalen.

Der er ikke truffet nogen endelige beslutninger endnu og der kommer til at foreligge et konkret aftaleudkast om hvad dette indebærer for foreningen førend beslutning træffes.

Den konkrete forslag og udformning skal vedtages på en ekstraordinær generalforsamling.

Pt. er naboejendommen i gang med at renovere taget på deres ejendom. Dette er et selvstændigt projekt, som har sit eget liv. Vi har modtaget en tidsplan herfor. Dette indebærer en forventelig slutdato i november.

### **Fælles arbejdsdag**

Vi havde en hyggelig og effektiv arbejdsdag sidste år. Der var en del der mødte op (både andelshavere og lejere). Vi fik pudset vinduer, vasket vægge ned, ordnet planter, malet vægge, rengjort vaskekælder, samt rengjort kælder og fyrrum. Der kunne godt være flere, der deltog.

I år 2022 vil vi arrangere yderligere arbejdsdage, og vi håber, at I alle vil prioritere at komme og hjælpe med at vedligeholde og forskønne vores andelsforening.

Christina har fremsat et ønske om at drøfte en kompensationsordning, der kan gælde for andelshavere, der ikke bidrager til arbejdsdagen. Mere om det senere.

### **Budget 2021**

I bestyrelsen lægger vi vægt på at vi fortsat har balance på budgettet og at vi agerer ansvarligt og konservativt.

Vi har haft som prioritet at vi holder boligafgiften så lav som muligt og som forsvarligt.

Vi har lagt et budget for næste år, der indebærer et lille driftsoverskud på ca. 70.000. Det betyder at vi opkræver uændret boligafgift og ca. de samme, som det koster at drive vor forening.

Derfor har vi i bestyrelsen fundet det forsvarligt at budgettere med et lille likviditetsmæssigt underskud på ca. 55.000 i indeværende år. Ikke et driftsunderskud men alene et likviditetsunderskud.

Vi sparer ikke så meget op på egenkapitalen, som vi tidligere har gjort. Dvs. vore andele stiger ikke meget i værdi ud over det, som vore beskedne afdrag på kreditforeningslånene medfører.

Vi har en meget solid likviditet. Ca. 3 mio., heraf 1 mio. i obligationer.

Vort store lån er fortsat uden afdrag en 6-7 år endnu. Derefter skal der afdrages eller vi skal omlægge igen, hvilket til den tid vil få indflydelse på boligafgiften.

Beretningen blev taget til efterretning.

## **Punkt 3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten**

Administrator gennemgik årsregnskabet for året 2021, som viste et overskud/underskud på 80.381 kr.

Der blev fra forsamlingen spurgt ind til beregningsgrundlaget, og større synlighed i årsrapporten. Herunder er det ønsket at der fremadrettet kommer en konkret overskrift under Noter, hvor "Fordeling af andelsværdien på typer af andele" fremgår, herunder side 25.

Der var ligeledes ønske om en større synlighed ift. boligafgifts opkrævningen og lån. Lånene kan man tilgå via ejendommens hjemmeside, hvor det fremgår hvad der betales i bidrag og renter. Oversigt over boligafgifts opkrævningen sendes ud til foreningens bestyrelse, og til foreningens lejer, så der skabes synlig.

Årsrapporten for året 2021 blev godkendt og andelskronen fastsat til 1,0270 kr.

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

Administrator gennemgik budgettet for året 2022, som indebar en uændret boligafgift.

Budgettet for året 2022 blev gennemgået i hovedtræk og blev herefter vedtaget.

## Punkt 5. Forslag fra bestyrelsen

Der var stillet følgende forslag:

### Forslag til bemyndigelse af låneomlægning.

- a) Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne omlægge foreningens bank- og realkreditlån, såfremt dette kan medføre en besparelse i ydelsen, også selvom dette kan medføre en løbetidsforlængelse. Endvidere bemyndiges bestyrelsen til at omlægge til en højere rente, såfremt dette er fordelagtigt for at reducere restgælden også selvom dette betyder at løbetiden forlænges. Det bemærkes i denne forbindelse, at bemyndigelsen til bestyrelsen i begge scenarier indebærer, at der kan omlægges inden for en anden låneprofil.

Bemyndigelsen indebærer alene, at bestyrelsen kan handle, når det viser sig fordelagtigt på det finansielle marked ved eventuelle renteudsving m.v. 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 efter rådgivning fra banken/realkreditinstituttet og evt. i samarbejde med administrator.

**Forslaget blev vedtaget med 18 stemmer for, og 2 stemmer imod.**

- b) Vedtægtsændring vedr. afskaffelse af andelsbevis.

Bestyrelsen foreslår at afskaffe § 6, stk. 4.

"For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis".

Begrundelse: Andelsbeviserne er et levn fra gammel tid, hvorfor det ikke er nogen grund til at beholde vedtægtsbestemmelsen. Andelsbeviserne er alene en kvittering for, at indskuddet er betalt og derfor ikke har nogen betydning eller ret. Det betyder også, at andelsboligen ikke kan overdrages til en anden ved at overdrage andelsbeviset, ligesom der ikke kan udstedes erstatningsbeviser, såfremt de bortkommer. Beviset for, at en andelshaver ejer den pågældende andelsbolig er overdragelsesaftalen og indtegnelsen hos bestyrelsen.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 20 stemmer for.

## Punkt 6. Valg til bestyrelsen

Som bestyrelsesmedlemmer var Astrid Madsen og Sergej Tikhonov på valg for to år.

Begge var villige til genvalg. Endvidere ønskede Ralf Petersen at stille op til bestyrelsesarbejdet. Generalforsamlingen skred derefter til valg.

Efter endt afstemning og stemmeoptælling kunne dirigenten fortælle at der var 12 stemmer på Ralf, 15 stemmer på Astrid og 18 stemmer på Sergej.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Christian Harboe Wissum	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem Mathilde Sylvest-Johansen	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem Mads Lundwall	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem Astrid Madsen	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Sergej Tikhonov	på valg 2024

Som suppleant blev valgt Ralf Petersen som 1. suppleant og Christina Holst Holiday som 2. suppleant. Begge blev valgt for et år.

## Punkt 7. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

### Arbejdsdage antal pr. år samt evt. økonomisk kompensation ved manglende fremmøde

Der blev fra forsamlingen drøftet mulighed for hvorledes man i foreningen ønsker at afholde arbejdsdage, om der skal en økonomisk betragtning ift. ikke at deltage. Forsamlingen drøftede hvordan man ønsker det for nuværende, og der blev således fastsat to weekender hvor havedagene vil blive afholdt, og annonceret op til. Allerede nu kan andelshavere sætte kryds i kalenderen d. 1. weekend i september 2022, samt den sidste weekend i april 2023. Viceværten melder opgaver ud op til arbejdsweekenderne.

### Lydisolering af trappeopgangen

En andelshaver bragte ønsket om at få lydisoleret i trappeopgangen. Viceværten der har god viden på området fortalte at man vil kunne med fordel købe velegnede materialer brugt, således vil man forsøge sig med dette, når det er drøftet internt i bestyrelsen, om vedligeholdelsesopgaverne for året skal fastlægges.

### Mulighed for altan ved 108B

Fra en andelshaver kom der ønske om mulighed for at etablere altan. En kort drøftelse fandt sted omkring mulighederne for de enkelte andele. Dirigenten tilføjede at man ofte starter med at nedsætte en altangruppe, definere et projekt, formulerer et forslag, og tager det videre til behandling på en generalforsamling.

### Street Food 108's ventilation

Der var orientering fra bestyrelsen ift. den verserende støj der kommer fra lejerender driver spisestedet; Street Food. Der har været kontakt til Københavns Kommune omkring støjen, som har været på ejendommen og foretage måling af støj, og dermed konstateret et for højt støjniveau. Desuden er der på udluftningen fundet et lag af støv og møg, som anses for værende brandfarligt. Der vil blive taget kontakt til udlejer, som vil foretage sig det nødvendige, for at bringe dette forhold orden. Fra bestyrelsen rettes der henvendelse til beredskabsstyrelsen, for afklaring i sagen, således der kan iværksættes en udbedring.

Ift. støj fra de ansatte, har der været en god og løbende dialog omkring støjniveauet fra de ansatte, der tager ophold i foreningens gård, hvor der tales højt, sent og længe. De er oplyst om generne, og er nu opmærksomme.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 19.15 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.

## Christian Frederik Harboe Wissum

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-559417593648  
Tidspunkt for underskrift: 12-09-2022 kl.: 09:51:09  
Underskrevet med NemID

## Sergej Tikhonov

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-345170619304  
Tidspunkt for underskrift: 14-09-2022 kl.: 20:10:44  
Underskrevet med NemID

## Mathilde Sylvest-Johansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-719954246962  
Tidspunkt for underskrift: 12-09-2022 kl.: 10:09:26  
Underskrevet med NemID

## Mads Jørgen Lundwall Nielsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-737166550743  
Tidspunkt for underskrift: 14-09-2022 kl.: 15:43:55  
Underskrevet med NemID

## Astrid Østergaard Madsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-401535625007  
Tidspunkt for underskrift: 14-09-2022 kl.: 19:51:42  
Underskrevet med NemID

## Sonny Schneider

Som Dirigent NEM ID  
RID: 10314749  
Tidspunkt for underskrift: 12-09-2022 kl.: 11:35:29  
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: c125bdwlpXz248361753