

REFERAT**A/B Nørre Farimagsgade 57-59 – ordinær generalforsamling**

Mødested: Deas kantine, Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Mødedato: Torsdag den 24. juni 2021, kl. 17.00.
Fremmødte: Der var repræsenteret 8 af foreningens 23 andele. Heraf var 0 repræsenteret ved fuldmagt.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet. Bestyrelsen stiller forslag om den i regnskabet foreslåede maksimale andelsværdi på 33.985,33 kr./m².
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
Forslag fra andelshaver:
-Forslag om at foreningen melder sig ud af ABF.
-Forslag om at foreningen ikke maler vinduer i år, selvom det står i vedligeholdelsesplanen.
6. Valg.
7. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Helle Kühl fra DEAS A/S som dirigent og referent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter.

2. Bestyrelsens beretning.

Formanden fremlagde bestyrelsens beretning for året.

Vedligeholdelsesplanen overholdes fint, bortset fra maling af vinduerne, da de formentlig ikke trænger endnu. Udgiften udskydes derfor. Bestyrelsen sender viceværten Christian forbi for at se hvad vinduerne trænger til og for at vurdere hvor længe de kan vente på maling. Vinduerne er ikke lige gamle.

Bestyrelsen har skiftet forsikringsselskab til Topdanmark.

Loftsrummene er blevet tjekket. Et af rummene er helt fyldt med ting som måske ikke længere benyttes af nogen.

Der var spørgsmål til hvordan rør med asbest i kælderen skulle skiftes. Kun de med asbest skulle skiftes, og det sker nok uden inddækning.

Renovering af vandrørene blev diskuteret ud fra vedligeholdelsesplanen. Det blev drøftet, om det er billigere at skifte de dårlige vandrør frem for at blive ved med at reparere på dem. Udskiftning kan være en stor omkostning.

Valuarvurderingen er ikke fastfrosset, primær af hensyn til de små lejligheder, så de kunne være med i stigninger.

Bestyrelsen har bestilt nyt internet som er meget hurtigere, og foreslår udgiften overgår til driften. De nye hedder Andels.net, så når anlægssummen er afdraget, stoppes den enkelte andelshavers udgift, og udgiften til andels.net vil overgå til fælles drift.

Der kommer nye routere og bestyrelsen har bedt Andels.net om at stå for udskiftningen.

Bestyrelsen giver andelshaverne besked om hvordan TV-pakkerne berøres.

Barkowski arbejder sammen med bestyrelsen om kommunens godkendelse til at nedlægge P-pladserne foran baren og få sat cykelstativer op foran i stedet for. Arbejdet skrider langsom, men støt frem.

Tutku og Barkowski gør en indsats for at holde orden ude foran dem.

Der var opfordring til at være opmærksom på, hvem man lukker ind i opgangene.

Der har været et gård-udvalg, men det er forsvundet igen. De der ønsker at danne et gårdudvalg er meget velkomne. Udvalgets arbejde kan munde ud i et forslag der kan vedtages på en kommende generalforsamling.

Larm fra fester blev diskuteret. Tag hensyn på hverdage, og sørg for at lukke dørene.

Beretningen blev taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet. Bestyrelsen stiller forslag om den i regnskabet foreslåede maksimale andelsværdi på 33.985,33 kr./m2.

Helle Kühl fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2020. Regnskabet viste et resultat på -189.424,00 kr., som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31.12.2020 udgjorde kr.1.387.653,00 Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet.

Vedr. værdifastsættelsen havde bestyrelsen stillet forslag om andelskrone på 33.985,3339/m2. Hensættelsen på de 5.000.000 til brug for bl.a. buffer for eventuelt fald i værdien af ejendommen eller senere låneoptag, blev diskuteret. Det blev besluttet at hæve bufferen til 6.000.000,00. Bufferen på 6.000.000 kr. med den andelskrone der fremkommer af det, 33.429,36 kr./m2 blev enstemmigt vedtaget.

Den nuværende valuar blev debatteret. Bestyrelsen har forsøgt med en anden valuar, hvilket ville give et fald i andelsværdierne.

Andelskronen blev vedtaget med den værdi hensættelsen på 6.000.000,00 giver.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt, med den nye hensættelse. Det tilrettede regnskab eftersendes når revisoren har tilrettet det.

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

Det fremlagte budget for 2021 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

BUDGET 2021	BUDGET 2021
INDTÆGTER	
Indtægter	2.381.200
INDTÆGTER I ALT	2.381.200
 UDGIFTER	
Ejendomsskatter og afgifter	327.700
Forsikringer og abonnementer	143.500
Ejendomsdrift	69.000
Administrationshonorar	78.800
85.400	
Vedligeholdelse	300.000
Større vedligeholdelsesarbejder	0
Finansielle udgifter	440.700
Skat	0
UDGIFTER I ALT	1.445.100
 DRIFTSRESULTAT	936.100
Prioritetsafdrag	846.100
ÅRETS RESULTAT	90.000

5. Forslag.

Forslag fra andelshaver:

-Forslag om at foreningen melder sig ud af ABF.

-Forslag om at foreningen ikke maler vinduer i år, selvom det står i vedligeholdelsesplanen.

Forslag om at foreningen melder sig ud af ABF.

Forslagsstiller kvalificerede forslaget, med oplysninger om at foreningen ikke har brugt medlemskabet, og at det koster ca. 4.000 kr. om året. Samtidig foreslås det at spare det fysiske blad.

Forslaget blev sat til afstemning.

Der var overvældende flertal for at forblive medlem af ABF.

Forslag om at foreningen ikke maler vinduer i år, selvom det står i vedligeholdelsesplanen
Forslagsstiller kvalificerede forslaget, og bad også om bud på en prioritering af vedligeholdelsesarbejderne.

Forslaget om ikke at male vinduer i år, blev sat til afstemning.

Der var overvældende flertal for at der ikke skulle males vinduer i år.

Der var en drøftelse af hvilke arbejder der ønskes prioriteret i henhold til vedligeholdelsesplanen.
Bestyrelsen havde indhentet tilbud fra både BVD og Energihuset.

Der var følgende forslag til vedligeholdelsesarbejder, som også blev drøftet.

- Døre til fortrapperne er utætte. Der ønskes udskiftet med døre der er mere lydtætte
- Bagdørene er dårlige
 - Bestyrelsen kigger på udskiftning af dørene
- Installation af elektriske brandalarmer
- Der ønskes planer for renovering af trappeopgangen i nr.59, og et spørgsmål om hvordan beløbet i nr. 57 kunne blive på mere end 150.000 kr. Det skyldes at vægge mv. også er pudset op, der slebet mv. Der var ønske om at spørge Christian om han kan stå for nr.59. En andelshaver syntes ikke opgangen var vigtigst, men at eks. dørene og kældrene var vigtigst
- Nye trappesten ved indgangene
- Der er ønske om nye fliser når man alligevel tager dem op og man skal lægge dem igen.
 - Bestyrelsen kan høre Christian om han kan indhente tilbud på nye fliser og opfordrer opgangens beboere til at sende forslag til en ny flise.
- Lås i dør til nr.59

Bestyrelsen har den endelige beslutningskompetence vedr. prioritering af vedligeholdelsesarbejder inden for budgettets rammer.

Bestyrelsen hører gerne andelshavernes inputs og opfordrer også til at man engagerer sig hvis man ønsker tingene anderledes.

6. Valg.

Formand

Michael Barner-Rasmussen var på valg i 2020, og derfor ikke på valg i 2021.

Øvrige medlemmer til bestyrelsen

Jens Christian Pedersen, 57, 4,-1, valgtes for en 2-årig periode

Rasmus Ugger genvalgtes for en 1-årig periode

Jacob Shah blev forslået og valgt som suppleant, men var ikke spurgt og kan trække sig hvis han ikke ønsker suppleant-posten.

Ingen andre ønskede at stille op til bestyrelsen, så medlemmerne valgtes med applaus

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Michael Barner-Rasmussen, 57, 3-4	(på valg i 2022) (formand)
Rasmus Ugge Baustier, 57, 5.tv.	(på valg i 2022)
Tutku Halim, 57, st.tv.,Barkowski	(på valg i 2023)
Jens Christian Pedersen, 57, 4,-1, (på valg for 2 år)	(på valg 2023)
Jacob Shah, 57, 2-4	(på valg 2022) (suppleant)

7. Eventuelt.

Det opfordres at man tilmelder DEAS i sin e-boks. Vejledning og links findes her: <https://deas.dk/kontakt/kontaktoverblik/eboks>. Linket kan tastes i en browser, så ledes man hen til vejledningen om hvordan man åbner for Deas i sin egen E-boks, og efterfølgende identificerer sig med NEM-ID på DEAS hjemmeside, så tilmeldingen kan slå igennem hos NETS.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl.19:19.

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID, af dirigenten og hele bestyrelsen, jf. Forningens vedtægter.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Helle Kühl

Referent

Serienummer: CVR:20283416-RID:13972778

IP: 217.195.xxx.xxx

2021-06-28 12:51:38Z

NEM ID 

Helle Kühl

Dirigent

Serienummer: CVR:20283416-RID:13972778

IP: 217.195.xxx.xxx

2021-06-28 12:51:38Z

NEM ID 

Michael Barner-Rasmussen

Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-052601090413

IP: 91.143.xxx.xxx

2021-06-28 13:06:01Z

NEM ID 

Halim Tutku Kara

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-786232697946

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-06-28 22:50:07Z

NEM ID 

Rasmus Ugge Baustier

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-464923309131

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-06-29 15:42:28Z

NEM ID 

Jens Christian Pedersen

Bestyrelse

På vegne af: A/B Nørre Farimagsgade 57-59

Serienummer: PID:9208-2002-2-971977251076

IP: 213.32.xxx.xxx

2021-06-30 08:30:04Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 05H8M-AHG3P-3BCSS-X8YOL-YULI-EIDEI

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validate>**