

## Referat af ordinær generalforsamling i AB Nørre Vedbæk d. 29/10-2019

### Tilstede:

- Fra NBG opgang – Martin 1. tv (Marias mand), Helene 2. tv, Inge Lise 2. th, Jes 3. tv (kom senere), Tobias 3. th, Annie 5. tv, Katharina ved fuldmagt 5.th.
- Fra VG – opgang – Dorthe 2., Simon 3. th, Laura 3. tv (kom senere), Tommy 4., Mia 5. tv, Anne og Rasmus 5. th.

**Der er således 13 andelshavere repræsenteret heraf 1 ved fuldmagt.**

### Herudover tilstede:

- Marianne Faber fra Grant Thornton, foreningens revisionselskab.
- Niels Bonne Rasmussen, som er repræsentant for Wantzin Ejendomsadvokater, foreningens nye ejendomsadministrator.

Formand Simon byder velkommen på bestyrelsens vegne.

1. Bestyrelsen foreslår Niels som dirigent.
  - Dette bliver vedtaget med alle stemmer for, 1 stemmer blankAnne melder sig som referent.
  - Dette bliver vedtaget med alle stemmer for, 1 stemmer blank

Niels indleder med tilsagn om at generalforsamlingen er lovlig indkaldt.

Mia noterer, at hun holder sig neutral under generalforsamlingen, og derfor stemmer blankt ved alle afstemninger.

2. Bestyrelsens beretning. Er vedlagt som bilag.
  - Beretningen bliver godkendt med alle stemmer for, 1 stemmer blank
3. Marianne Faber forelægger regnskabet.
  - Der er ingen ændringer i årets løb fra revisionens side. Foreningens regnskab har fået en blank påtegning dvs. ingen anmærkninger. Årsregnskabet giver efter revisionen opfattelse et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019.
  - Finansielle poster  
Indtægterne svarer til budgettet og dette stemmer overens med sidste års regnskab. Der er en stigning i lejeindtægter ift. sidste år pga. den årlige erhvervslejeregulering. Foreningsomkostningerne er højere i år, dette blandt andet på grund af de store udgifter, der har været til advokatsalær i forbindelse med ekskluderings sag og korrespondance om denne.  
Vedligeholdelsesprojektet er skudt til næste regnskabsår.
  - Balance pr. 30. juni 2019 :

Ejendommen har fået ny vurdering i år, som er udregnet efter en ny model. Det er en valuarvurdering som indeholder mange flere oplysninger end tidligere, og den er derfor mere præcis. Dette har medført en stigning i ejendomsværdien på 8.73%.

- Egenkapital  
Forskellen fra sidste år er årets resultat.  
Reserveringerne er med til at sikre at hvis der sker udsving på marked, vil det ikke påvirke andelskronen – der er altså en margin for udsving på 5 mil.
- Regnskabet godkendes med alle stemmer for, 1 stemmer blank.
- Der stemmes for vedtagelse af andelskroneværdien – godkendt med 10 stemmer for, 1 stemme imod, 2 stemmer blankt.

4. Marianne Faber forelægger drifts- og likviditetsbudget 2019/2020.

- Budgettet godkendes med alle stemmer for, 1 stemmer blank.

5. Bestyrelsens forslag:

Niels forklarer, at forslaget er en bemyndigelse til bestyrelsen til at indgå ny låneaftale/låneomlægning uden at skulle indkalde til ekstraordinær generalforsamling, som der sædvanligvis kræves.

Niels forklarer, at der er tale om lån af samme type, vilkår m.v. blot med lavere rente.

Der lyder således en opfordring fra Niels, i egenskab som administrator, at stemme for forslaget.

Annie spørger til omkostningerne ved omlægning af lånene. Niels svarer, at der selvfølgelig omkostninger ved omlægningen men at de kan dækkes ind under den besparelse som følger af det billigere lån.

Marianne Faber taler ligeledes for forslaget og påpeger at kurstabet ved en evt. omlægning, bør dækkes ind af de første fem års besparelse, hvilket det også ville være i dette tilfælde.

Niels supplerer endvidere at der altid laves fastkursaftaler.

- Forslaget bliver vedtaget med alle stemmer for, 2 stemmer blankt

6. Arbejdsdag bliver foreslået og fastlagt til at være **lørdag d. 2. maj 2020**.

Dette bliver fastsat på generalforsamling, da man fra bestyrelsens side ønsker at så mange som muligt kender datoen lang tid i forvejen, og derfor sikre et stort fremmøde.

7. Indkomne forslag:

- a. Annie 5. tv NBG – har stillet forslag vedrørende varmeanlægget på baggrund af de problemer der er med radiatorerne, især for beboerne på 5. etage.  
Både Mia, 5.tv VG og Anne 5. th VG kan nikke genkendende til problemet og støtter op om forslaget om at få gjort noget ved problemet. Anne tilføjer ligeledes, at de har fået af vide af en blikkenslager, at systemet må tabe vand, da det ikke er meningen, at man skal fylde vand på et sådan system. Det skal bare virke. Niels tilføjer (ikke i sin egenskab som dirigent) at varmesystemet burde virke uden tilføjelse af vand.

Helene fortæller, at bestyrelsen lavede en aftale med Rene i vinters, men eftersom dette var i slutningen af vinteren, blev aftalen ikke helt fuldt defineret og fuldt til dørs.

Der bliver derfor opfordret til at bestyrelsen tager hånd om dette.

Dorthe fortæller, at bestyrelsen har brugt en del penge på at Rene skal komme i tide og utide, derfor kunne det være en idé at der blev lavet en fast aftale. Dorthe understreger desuden at bestyrelsen ikke har negligeret problemet, og fortæller at der har været mange igennem tiden, som har forsøgt at finde en løsning.

Simon foreslår ligeledes, at man laver en aftale med Rene om, at han kommer regelmæssigt, og at der samtidigt kommer et form for skema på døren til varmerummet, så Rene kan skrive dato på hvornår han har været der.

- Forslaget kommer ikke til afstemning, idet bestyrelsen tager hånd om problemet.
- b. Altangruppe v. Tobias, (Trine – ikke tilstede) og Anne stiller forslag om opsætning af altaner.  
Tobias forklarer nærmere, at det er en simpel godkendelse til at gå videre med projektet om opsætning af altaner. Alle detaljer vedrørende finansiering m.m. skal der stemmes om på en ekstraordinær generalforsamling.
- Forslaget bliver godkendt med alle stemmer for, 2 stemmer blankt.

8. Simon læser Gårdlaugets beretning op på Marias vegne (Maria er formand for gårdlauget og ikke tilstede). Se vedlagt bilag.  
Der er desuden en opfordring fra Maria, at interesserede i gårdlauget meget gerne må melde sig på banen, idet de godt kunne bruge de ekstra hænder.
9. Simon bliver genvalgt som formand for de næste 2 år – ingen andre stiller op, og der skal derfor ikke stemmes om formandskabet.  
Resten af bestyrelsen er ikke på valg.

Bestyrelsen består herefter af:  
Simon, Helene og Dorthe.

Der lyder en generel opfordring fra bestyrelsens side til, at flere melder sig til bestyrelsesarbejde, idet det kan være ret sårbart at bestyrelsen kun rummer 3 personer.  
Ingen melder sig, og opfordringen må tages op igen næste år.

Valg af suppleanter – Maria stiller op igen. Jan bor her ikke mere og er derfor ikke længere suppleant. Anne stiller op.

- Maria bliver valgt som første suppleant til bestyrelsen
- Anne bliver valgt som anden suppleant til bestyrelsen

#### 10. Evt.

Jes spørger om hjemmesiden stadig opdateres. Simon svarer, at han har taget en lille pause, men vil gerne begynde igen. Det er der god opbakning til.

Inge Lise fortæller, at der muligvis er ved at være tilstoppede faldstammer i Nørrebrogade 193.

Det bliver foreslået at faldstammerne renses. Inge Lise understreger, at hun mener at der er et kommende problem, som bestyrelsen opfordres til at tage hånd op. Simon lover, at bestyrelsen nok skal se på det.

Annie spørger om det kan oplyses hvornår der slukkes for vandet. Martin forslår, at Rene hænger sedler op når der er blevet rensed ud. Anne kommenterer, at det generelt ville være en god idé, at Rene dokumenterer, hvornår han har været der.

Det føres til referat, at som udgangspunkt kan man regne med, at hvis der er dårligt tryk på ens vandhane, eller der ikke er vand, skal man rense sine egne vandhaner, blandingsbatterier, filtre m.m. men der forsøges at finde en fremgangsmåde, hvor det meldes ud til alle.

Niels afslutter generalforsamlingen og takker for god ro og orden.

.....  
Niels Bonne Rasmussen (dirigent)

.....  
Simon Juul (formand)

.....  
Dorthe Lemvig

.....  
Helene Møller

# 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.”

## Dorthe Lemvig

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Nørre Vedbæk

Serienummer: PID:9208-2002-2-229852162538

IP: 87.72.xxx.xxx

2019-11-06 09:52:15Z

NEM ID 

## Niels Bonne Rasmussen

### Dirigent

På vegne af: Wantzin Ejendomsadvokater

Serienummer: CVR:38650823-RID:94105681

IP: 185.157.xxx.xxx

2019-11-06 10:03:58Z

NEM ID 

## Helene Marguerite Møller

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Nørre Vedbæk

Serienummer: PID:9208-2002-2-243087375721

IP: 130.226.xxx.xxx

2019-11-06 11:44:55Z

NEM ID 

## Simon Juul

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Nørre Vedbæk

Serienummer: PID:9208-2002-2-074922554533

IP: 77.241.xxx.xxx

2019-11-06 13:56:38Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 025G3-A638B-ZLXOE-E715F-7JHD3-SJ30V

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 tidsstemplet 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>