

Referat fra ordinær generalforsamling den 29. april 2024

Mandag den 29. april 2024 kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Nest med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt hos SJELDANI, P. Knudsens Gade 1, 2450 København SV.

Tilstede var 6 medlemmer ud af i alt 11 stemmer.

Ad 0 - Valg af dirigent og referent

Lars Thorsager fra SJELDANI blev valgt som dirigent som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 1 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Foreningen fik nyt forsikringselskab pr. 1. januar 2024 og er nu forsikret hos Gjensidige forsikring.

Bestyrelsen har også i årets løb drøftet en løsning omkring opbevaring i cykelkælderen. Det er bestyrelsens anbefaling, at der indkøbes metalskabe, som vil være mere robuste, såfremt der skulle ske en vandskade. De vil derudover også være dyrere end IKEA-skabe, som tidligere har været drøftet i foreningen.

Skabene vil være cirka 180 cm i højden, 50 cm i dybden og bredden med dør og nøgle.

Det blev tilkendegivet på generalforsamlingen, at det vil være en god løsning med metalskabe.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**



Ad 2 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2023. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 46.737 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 167.881 kr.

Der blev spurgt ind til udbetaling af fælles arbejdsdage og det kunne efter generalforsamlingen oplyses, at der ikke er udbetalt siden 1. april 2023 og administrationen ikke har modtaget oplysninger om, hvem der skal have deres penge tilbagebetalt.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **262,00 kr.** (sidste år: 262,00 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 3 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2024. Det blev besluttet, at boligafgiften skal stige med 20.000 kr. fra 1. juli 2024.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 4 - Forslag

Der var ingen forslag til behandling på denne generalforsamling.

Ad 5-6 - Valg

Som bestyrelsesformand blev Ditte Eigenbrod valgt. Som bestyrelsesmedlem blev Line Anna Nordberg

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Ditte Eigenbrod	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Line Anna Nordberg	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Nicoline Elers Koch	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Benni Holm	på valg i 2025
Suppleant	Mathilde Boldt Jørgensen	på valg i 2025

Som revisor blev revisionsfirmaet Luni genvalgt.

Som administrator blev SJELDANI genvalgt.



A_b Nest

Ad 7 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:09.

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og bestyrelsesformand ---
Lars Thorsager (dirigent) og Ditte Eigenbrod (bestyrelsesformand)



I henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

A1	Navn	AB Nest
A2	Adresse	Niels Ebbesens vej 16, Svend Trøstsvej 1, 1912 Frederiksberg C
A3	CVR-nr.	11 14 24 00

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	27. maj 2024
--	--------------

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.			

	Ja	Nej
F1a	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sæt kryds		
Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		

	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	30.900.000	28.091
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	716.701	652
Generalforsamlingsbestemte reserver		
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.		

Gns. Kr. pr. andels-m2 år

H1	657
Boligafgift	
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.	



Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m²

K1	Andelsværdi	26.200
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld – omsætningsaktiver	3.983
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	30.183
Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.		

Vedligeholdelse

	Ja	Nej
L1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?		
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.		

Friværdi

%

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	86 %
(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.		



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.”

Lars Thorsager Jensen

Dirigent

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: 7842fa8e-3dc1-4943-802f-92d9d61db880

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-05-27 13:50:23 UTC



Ditte-Marie Sonne Eigenbrod

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Nest

Serienummer: e0251f31-33f5-471d-b193-c14d2584a208

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-05-27 14:02:57 UTC



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/validator**