

Referat fra ordinær generalforsamling den 20. april 2022

Onsdag den 20. april 2022 kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Nest med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt hos SJELDANI Boligadministration.

Tilstede var 7 medlemmer, 0 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 7 stemmer.

Foreningens formand Marianne Bærenholdt bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Charlotte Engell blev valgt som dirigent og referent – fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Marianne Bærenholdt aflagde bestyrelsens beretning.

Der er i det forgangene år blevet foretaget flere tiltag med blandt andet at få rensede tagrender som er et tilbagevendende problem.

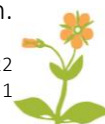
Varmtvandsrør er skiftet samt 1 års gennemgang af facadeprojektet er afsluttet.

Cykelskur renovering skal genovervejes da der p.t er ca. 33 cykler samt et løbehjul der gerne skulle kunne stå under tag.

Foreningens arbejdsrum bliver snarest færdigt.

Foreningens badeværelser vil blive gennemgået inkl. BBR registrering om der skal foretages justeringer evt. godkendelser.

Ellers har året været præget af Corona og det mindre fællesskab det medførte, også for foreningen.



Andelsboligforeningen NEST

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 509.187 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 163.893 kr.

Folketinget har vedtaget en ændring af Lejelovens § 5, stk. 2, for at imødegå kortsigtede investeringer i udlejningsejendomme. Det kan have indflydelse på andelsværdiberegningen i andelsboligforeninger som anvender valuarvurdering og har et energimærke, som er dårligere end "C". Foreningens energimærke er "C". Foreningen anvender valuarvurdering til beregning af andelsværdien.

I henhold til Indenrigs- og Boligministeriets bekendtgørelse af 14. juni 2021, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. ... 20.04.2022

A1	Foreningens navn ...	AB Nest
A2	Adresse ...	Niels Ebbesensvej 16, 2000 Frederiksberg
A3	CVR-nr. ...	11142400

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? ...	nej
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	32.200.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	29.273 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	780.828 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	0 kr. pr. m2

Boligafgift

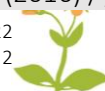
H1	Årlig boligafgift ...	46.247 kr. pr. m2
----	-----------------------	-------------------

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	26.200 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	5.204 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	31.404 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / reovering ...	Ja (2016) / ja
----	---	----------------



Andelsboligforeningen NEST

Friværddi

P Friværddi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ... 83%

I forhold til foreningens øvrige nøgletalsskemaer, finders der i dette nøgletalsskema oplysninger om foreningens vedligeholdelsesplan, idet det anses for væsentligt, at andelsboligforeninger har en opdateret vedligeholdelsesplan, så nuværende og kommende medlemmer af foreningen har et overblik over kommende større vedligeholdelsesprojekter. SJELDANI anbefaler, at vedligeholdelsesplaner opdateres mindst hvert 3. år.

Ved afstemning blev **andelskronen fastsat til 262,00 kr. (sidste år: 261,63 kr.)**.

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2022, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2022.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Der var ikke indkommet nogen forslag

Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var formand Marianne Bærenholdt på valg og hun modtog genvalg. Derudover var bestyrelsesmedlem Silla Bakalus og Pia Thorsteinsson på valg til bestyrelsen for 2 år. Silla modtog genvalg Frits Johansen stillede op og blev valgt til bestyrelsen. Pia Thorsteinsson trak sit kandidatur.

Som suppleant blev Ditte Eigenbrod valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Marianne Bærenholdt	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Silla Bakalus	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Frits Johansen	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Ole Knudsen	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Benni Holm	på valg i 2023
1. Suppleant	Ditte Eigenbrod	på valg i 2023

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.



Andelsboligforeningen NEST

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Pia orienterede om altanprojektet, da flere stadig gerne vil have altan. Projektet er p.t er sat på hold, indtil flere er med i projektet, og de indledende møder med Frederiksberg kommune kan genoptages.

Den næste opgave er at undersøge om priserne på altanprojektet stadig holder, eller udgiften til etableringen af altanerne er blevet meget dyrere. Ved højre udgift skal projektet derfor genovervejes af den enkelte andelshaver om de stadig ønsker altan.

Dernæst er der en stor udfordring med at få altanerne godkendt på grund af ejendommen bevaringsværdighed. (Der stilles ekstra krav til udformningen og æstetik fra myndighederne)

Forsamlingen ønskede at bestyrelsen undersøger prisen på altaner, inden altanudvalget genoptages.

Frists spurgte til om badeværelset på Niels Ebbesensvej 16, 1 th er godkendt af kommunen, da han stadig er generet af den vandskade der var herfra for nogle år siden.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:15.

Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om foreningen på:

<http://NEST.sjeldani.dk/>

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden ---
Charlotte Engell (dirigent), Marianne Bærenholdt (formand)



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."

Eva Charlotte Engell

Dirigent

På vegne af: SJELDANI Boligadministration
Serienummer: CVR:35677968-RID:51657682
IP: 195.225.xxx.xxx
2022-07-04 21:24:38 UTC

NEM ID 

Marianne Bærenholdt

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Nest
Serienummer: PID:9208-2002-2-190797551226
IP: 176.22.xxx.xxx
2022-07-08 05:40:37 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EHDKK-TBXT4-V2KEW-LPN23-QGOLG-LLEM5

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>