

Referat fra ordinær generalforsamling den 9. april 2025

Onsdag den 9. april 2025 kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen NEST med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i Hos SJELDANI Boligadministration - P. Knudsens Gade 1, 2450 København SV.

Tilstede var 8 medlemmer, 0 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 8 stemmer.

Foreningens formand Ditte Eigenbrod bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Foreningen administrator Josefine Schultz fra SJELDANI blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Der er sket en del i foreningen i 2024. Der er kommet nye LED lys ved skraldespandene og nye brandalarmer i opgangene. Derudover har foreningen fået en ny gårdmand, Gårdmand Bjørn. Dette er blandt andet fordi den gamle gårdmand brugte rigtige mange af foreningens penge på snydningen, som bestyrelsen ikke mener var nødvendigt. Derfor kommer der forhåbentligt en besparelse i 2025.

Bestyrelsen synes det har været et travlt år, men ikke et stressende år.

En beboer mindede bestyrelsen om, at de også havde fået sat nye skabe op i kælderen. Beboerne sagde stor tak til bestyrelsen. De er meget glade for skabene.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.



AB NEST

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2024, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 16.509 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **262,00 kr.** (sidste år: 262,00 kr.). Bestyrelsen vil undersøge om muligheden for en stigning i andelskronen til næste år.

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt.**

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2025, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2025. Under generalforsamlingen blev en 2% stigning foreslået med opstart den 1 maj 2025, hvilke blev taget til afstemning. Næste år forslår foreningen i 3% stigning.

Budgettet med 2% stigning blev **enstemmigt godkendt.**

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 – renovering af trappe til loftrumene

Bestyrelsen forslår, at foreningen bruger 25.000 kr. på at renovere trappen til loftet, da den er slidt og usikker. Projektet finansieres gennem foreningens opsparede midler.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget.**

Ad 6-7 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlemmerne Nicoline Elers Koch og Benni Holm på valg (begge modtog genvalg). Desværre havde Line Anna Nordberg valgt at fratræde bestyrelsen.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Ditte Eigenbrod	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Nicoline Elers Koch	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Benni Holm	på valg i 2027
Suppleant	Mathilde Boldt Jørgensen	på valg i 2026

Som revisor blev revisionsfirmaet Luni genvalgt.

Som administrator blev SJELDANI genvalgt.



AB NEST

Ad 8 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

En andelshaver gjorde generalforsamlingen opmærksom på, at bygningen synker. Der er blandet revner i soklen. Andelshaveren antog, at det var grundet en bærende væg, som var blevet fjernet i kælderen. Dette bakkede en anden andelshaver op om, da han havde set ældre bygningstegninger, som bekræftede at væggen er blevet fjernet. Bestyrelsen vil få en teknisk rådgiver ud og så på bygning. Både for at afgøre hvor grelt det er og hvad det aktuelt vil koste at udbedre. Alle andelshaver bedes tage billeder af skader og sende dem til Ditte med en beskrivelse.

Bestyrelsen er i gang med at undersøge mulighederne for altaner. De skal have et dialogmøde med kommunen. De vil involvere andelshaverne, når de har fået afdækket, hvad kan lade sig gøre.

Bestyrelsen fortalte om problemer med lyset opgangen på Niels Ebbesens vej. Bestyrelsen kan ikke bare skifte pære, da pærene ikke bliver produceret mere. Derfor er bestyrelsen i gang med at få indhentet tilbud på at udskifte systemet. En andelshaver spurgte til lyset i gården og på gaden.

Alle andelshaver gøres opmærksomme på, at de ikke må stille ting på bagtrappen uanset hvad det er. Kommer brandregulativet forbi, giver det bøder til foreningen.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 17:43.

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:

beboer.sjeldani.dk/forening/nest

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden ---
Josefine Schultz (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.	9. april 2025
--	---------------

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien 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	30.700.000 kr.	27.909 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	570.098 kr.	0 kr.
Generalforsamlingsbestemte reserver. Det kan f.eks. være opsparing til vedligeholdelse af ejendomme eller opsparing til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.		

Gns. Kr. pr. andels-m2 år

H1	Boligafgift	678 kr.
Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter. Tallet beregnes ved månedsudgangens indtægt (den forventede indtægt uden fradrag) ganget med 12 og divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		



AB NEST

Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m2

K1	Andelsværdi	26.200 kr.
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	Gæld – omsætningsaktiver	3.930 kr.
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	30.130 kr.
	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 type="checkbox"/>	<input checked="" 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)	87 %
	(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.”

Josefine Schultz

Dirigent

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: 5cd4b4c2-7958-4638-a73e-cd3ea3e2bc2f

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-04-10 11:31:58 UTC



Ditte-Marie Sonne Eigenbrod

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Nest

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

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-04-10 11:51:13 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.