

Referat fra ordinær generalforsamling den 20. april 2020

Mandag den 20. april 2020 kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Nest med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i foreningens gård.

Tilstede var 9 medlemmer, ingen var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 9 stemmer.

Dirigenten bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 0 - Valg af dirigent og referent

Carsten Volden fra SJELDANI blev valgt som dirigent og som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

På grund af Corona-pandemien blev generalforsamlingen gennemført hurtigt.

Ad 1 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Formanden takkede for det store fremmøde.

For bestyrelsen har det være et travlt år, hvor særligt tag- og facadeprojektet har taget en del til. Projektet er nu så langt, at det er muligt at underskrive en kontrakt med Byens Tag og Facade, som vil stå for arbejdet. Arbejdet på byggepladsen forventes at tage 1,5 – 2 måneder og forventes afsluttet inden årets udgang.

Altan-projektet har også taget en del tid for bestyrelsen.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**



Andelsboligforeningen Nest

Ad 2 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2019, som blev omdelt generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 32.100 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 151.352 kr.

Dirigenten oplyste, at der er kommet et nyt regelsæt, som valuarer skal følge, når de udarbejder valuarvurderinger. Administrator anbefaler, at foreningen vælger at anvende en konservativ valuarvurdering.

I henhold til Erhvervsstyrelsens bekendtgørelse af 30. maj 2018, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	29.300.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	26.636 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	1.650.000 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	1.500 kr. pr. m2

Boligafgift

H1	Månedlig boligafgift ...	54.75 kr. pr. m2
----	--------------------------	------------------

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	23.606 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	4.004 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	27.650 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

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

Friværdi

P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	80 %
----	--	------

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 **236,06 kr.** (sidste år: 235,10 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.



Andelsboligforeningen Nest

Ad 3 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2020, som blev omdelt generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2021.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - bemyndigelse til omlægning af lån

Bestyrelsen ønskede bemyndigelse til – i samråd med administrator – at omlægge foreningens realkreditlån, såfremt det er til fordel for foreningen. Bemyndigelsen gælder omlægning af foreningens realkreditlån, herunder ændring af låntype, løbetid, afdragsprofil og øvrige lånebetingelser. Bemyndigelsen gælder frem til næste ordinære generalforsamling.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

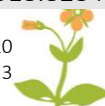
Forslag – Altaner

Bestyrelsen stillede forslag om at gennemføre et altanprojekt. Budget 3.100.000 kr. afhængigt af, hvor mange andelshavere ønsker at få altan. Budgettet er baseret på, at der etableres 10 altaner, således som anført nedenfor. Det er frivilligt om man vil have altan. Omkostninger til etablering og efterfølgende vedligeholdelse betales af de andelshavere, som får altan.

Projektet finansieres ved at andelsboligforeningen optager et realkreditlån. De andelshavere, som får altan, forpligter sig til at betale en fast individuel boligafgiftsforhøjelse i 30 år, svarende til omkostningerne til dette realkreditlån, uanset om lånet senere måtte blive omlagt.

Det foreløbige budget ser således ud:

Beskrivelse	Pr. stk.	Stk.	I alt: 10
Altan type 1 ... 3250x1500 mm / 2-fags dør, st. – 2. sal	98.500 kr.	3	295.500 kr.
Altan type 2 ... 3250x1300 mm / 2-fags dør, 3. sal inkl ny kvist	231.000 kr.	1	231.000 kr.
Altan type 3 ... 3000x1100 mm / 2-fags dør, 1. – 2. sal	111.000 kr.	4	444.000 kr.
Altan type 4 ... 3000x1100 mm / 2-fags døre, 4 sal	157.000 kr.	2	314.000 kr.
Ny lysning ...	3.800 kr.	10	38.000 kr.
Flytning radiator ...	6.000 kr.	10	60.000 kr.
Byggestrøm ...	750 kr.	10	7.500 kr.
Byggeplads ...	52.000 kr.	10	520.000 kr.
Uforudseelige omkostninger (ca. 10 %) ...	21.000 Kr.	10	210.000 kr.
Håndværkerudgifter i alt ...			2.120.000 kr.
Teknisk rådgiver ...	7.883 kr.		78.828 kr.
Byggesagsadministration ...	12.000 Kr.		120.000 kr.
Udgifter (momspligtige) i alt ...			2.318.828 kr.



Andelsboligforeningen Nest

Moms ...	57.971 kr.	579.707 kr.
Finansiering (renteomkostning byggekredit mm - 4%) ...	11.634 kr.	116.341 kr.
Myndighedsgodkendelse ...	400 kr.	4.000 kr.
Forsikring ...	1.000 Kr.	10.000 kr.
Samlede udgifter inkl. moms ...		3.028.876 kr.
Afrundet finansieringsbehov ...		3.100.000 kr.

Andelshaveren skal skriftligt bestille altanen. Bestillingen er bindende.

Bestyrelsen foreslår endvidere, at følgende tekst tilføjes i foreningens husorden:

Altaner: Bestyrelsen fastsætter regler for, hvordan indskærmning af altaner skal se ud.

Hvis ovennævnte prisoverslag holder, vil altanerne koste følgende:

Finansiering	Optagelse af realkreditlån (fast rente, med afdrag, 30 år - anvendt ydelsesprocent = 4,50 %)	
Altan type 1	Månedlig ydelse ...	1.024 kr.
Altan type 2	Månedlig ydelse ...	1.520 kr.
Altan type 3	Månedlig ydelse ...	1.072 kr.
Altan type 4	Månedlig ydelse ...	1.243 kr.

Forslaget blev **vedtaget**.

Ad 5-6 - Valg

På denne generalforsamling var formand Silla Bakkalus og bestyrelsesmedlem Kasper Simonsen på valg. Som ny formand blev Marianne Bærenholdt valgt. Silla Bakkalus og Pia Heidi Thorsteinsson blev valgt som bestyrelsesmedlemmer.

Som suppleant blev Ole Knudsen og Benni Holm valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Marianne Bærenholdt	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Silla Bakkalus	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Pia Heidi Thorsteinsson	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Michael Peter Wolter	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Ditte Eigenbrod	på valg i 2021
Suppleant	Ole Knudsen	på valg i 2021
Suppleant	Benni Holm	på valg i 2021

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Administrator SJELDANI Boligadministration AS blev genvalgt.

Revisor LUNI Revision blev genvalgt.



Andelsboligforeningen Nest

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Dirigenten gjorde opmærksom på, at det ikke er tilladt at stille ting på bagtrappen. Bagtrappen skal være ryddet, så den kan fungere som flugtvej i tilfælde af eksempelvis brand.

Det er desværre sket, at der er faldet pottedplanter ud af ejendommens vinduer. Det er selvsagt meget alvorligt, hvis der opholder sig personer i gården. Det er vigtigt at alle er opmærksomme på deres planter, hvis vinduerne står åbne.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 17.52.

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

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

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og bestyrelsen ---

Carsten Volden (dirigent), Marianne Bærenholdt (formand), Silla Bakkalus (Bestyrelsesmedlem), Pia Heidi Thorsteinsson (Bestyrelsesmedlem), Michael Peter Wolter (Bestyrelsesmedlem) og Ditte Eigenbrod (Bestyrelsesmedlem)



PENNEO

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

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

Pia Heidi Thorsteinsson

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B NEST

Serienummer: PID:9208-2002-2-969853953695

IP: 185.5.xxx.xxx

2020-05-11 09:41:46Z

NEM ID 

Ditte-Marie Sonne Eigenbrod


Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B NEST

Serienummer: PID:9208-2002-2-537940521702

IP: 2.107.xxx.xxx

2020-05-11 12:30:16Z

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Dirigent

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-05-12 03:51:19Z

NEM ID 

Michael Peter Wolter

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B NEST

Serienummer: PID:9208-2002-2-431285056585

IP: 2.110.xxx.xxx

2020-05-13 10:38:55Z

NEM ID 

Marianne Bærenholdt

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B NEST

Serienummer: PID:9208-2002-2-190797551226

IP: 90.184.xxx.xxx

2020-05-19 08:42:29Z

NEM ID 

Silla Agnieszka Bakalus

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B NEST

Serienummer: PID:9208-2002-2-317765982890

IP: 62.44.xxx.xxx

2020-05-21 20:16:42Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VOQ3K-F5TMG-H5E7B-B0NTA-XYOGT-HFCQ1

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>