

Referat fra ordinær generalforsamling den 28. maj 2019

Tirsdag den 28. maj 2019, kl. 16:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen NEST med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt på adressen Svend Trøstsvej 1 st., 2000 Frederiksberg.

Tilstede var 6 medlemmer, ingen var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 6 stemmer.

Foreningens formand Silla Bakkalus bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

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

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlige og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Det har været et godt år i foreningen.

I bestyrelsen har altanprojektet og renoveringsprojektet fyldt en del.

Altanprojektet blev diskuteret under dagsordenens punkt '8 Eventuelt'.

Bestyrelsen har haft forskellige rådgivere ude på ejendommen for at vurdere, hvad et kommende renoveringsprojekt på ejendommen skal indeholde. Generelt har ejendommen det godt.

Alle rådgivere vurderede at **tjæremembranen i kælderen** ikke udgør noget problem. Den bør dog ved lejlighed dækkes til igen.

Den **manglende væg i kælderen** blev ligeledes vurderet til ikke at have betydning for ejendommens konstruktion.

Ejendommens **tag** vurderes til at kunne holde 10-15 år – måske endnu længere.



Andelsboligforeningen NEST

Der skal kigges på ejendommens **omfangsdræn**, som blev lavet for nogle år siden, idet fugtkoncentrationen i kælderens kunne tyde på, at det nuværende omfangsdræn ikke fungerer optimalt.

Bestyrelsen har indhentet et tilbud fra Byens Tag og Facade har lavet et tilbud på renovering af ejendommens **facader** mv. Bestyrelsen vil rundsende tilbuddet til foreningens medlemmer. Tilbuddet vil blive brugt til at lave et forslag til en kommende ekstraordinær generalforsamling, hvor bestyrelsen vil bede om bemyndigelse til at igangsætte en renovering af ejendommens facader.

Bestyrelsen oplyste, at de ønskede at anvende en teknisk rådgiver i forbindelse med gennemførelse af dette projekt.

Bestyrelsen oplyste, at der er meget få indbrud i det område, hvor ejendommen ligger.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2018, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 32.374 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 144.777 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.

Som noget nyt (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 ...	27.600.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	25.091 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	0 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	0 kr. pr. m2

Boligafgift

H1	Månedlig boligafgift ...	54 kr. pr. m2
----	--------------------------	---------------

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	23.510 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	4.090 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	27.600 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

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

Friværdi

P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	78 %
----	--------------------------------------------------------------------------------------	------

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



Andelsboligforeningen NEST

vedligeholdelsesplan, så nuværende og kommende medlemmer af foreningen har et overblik over kommende større vedligeholdelsesprojekter. SJELDANI anbefaler, at vedligeholdelsesplaner opdateres mindst hvert 3. år.

Det blev besluttet, at oversigten i andelsværdiberegningen fremover ikke skal indeholde medlemmernes navne, men blot de enkelte andels adresser – de sammenlagte lejligheder, skal også fremstå som sammenlagt i oversigten.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **235,10 kr.** (sidste år: 216,22 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2019, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2019.

Det blev besluttet, at ændre budgettet, således at der kun afsættes 40.000 kr. til vedligeholdelse af ejendommen i 2019 på grund af det forestående renoveringsprojekt. Når renoveringen er overstået, kan man på næste års generalforsamling tage stilling til en eventuel boligafgiftstigning.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 – montering af magnetlås

En andelshaver foreslog, at der monteres en magnetlås på en (Svend Trøsts Vej) eller begge hoveddøre jf. indbrudssikring. Udgiften udgør maksimalt 5.500 kr. pr. dør. Udgiften finansieres af foreningens opsparede midler.

Motivation: Igennem det sidste år er der indhentet 3 tilbud.

Forslagsstilleren oplyste, at dørtelefonlægget fortsat vil kunne anvendes, hvis forslaget gennemføres.

Forslaget blev ved afstemning **vedtaget**.

Forslag 2 – Anlæggelse af lille "forhave" på Svend Trøsts Vej.

En andelshaver (Marianne Bærenholdt) foreslog, at asfalten opbrydes foran hoveddøren på Svend Trøsts Vej og der anlægges en lille "forhave" med noget grønt indenfor en beløbsramme af maksimalt 30.000 kr. Udgiften finansieres af foreningens opsparede midler.

Motivation: Er der stemning for en lille have? Jeg har ikke indhentet nogen tilbud endnu. Jeg vil gerne lave det hele, bortset fra opbrydningen af asfalten. Der afsættes et beløb i forslaget, hvorvidt det er rigtige beløb ved jeg ikke, men jeg hører gerne generalforsamlingens stillingtagen og hvis vi evt. beslutter os herfor er der selvfølgelig også mulighed for at ændre beløbsrammen.

Forslaget blev **ikke vedtaget**.



Ad 6-7 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlemmerne Michael Peter Wolter og Ditte Eigenbrod på valg og begge modtog begge genvalg. Bestyrelsesmedlem Marianne Bærenholt var udtrådt af bestyrelsen, hvorfor Kasper Simonsen blev valgt som bestyrelsesmedlem for eet år.

Som suppleant blev Pia Heidi Thorsteinsson valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Silla Bakkalus	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Kasper Simonsen	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Michael Peter Wolter	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Ditte Eigenbrod	på valg i 2021
Suppleant	Pia Heidi Thorsteinsson	på valg i 2020

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Administrator SJELDANI Boligadministration AS blev genvalgt.

Revisor LUNI Revision blev genvalgt.

Ad 87 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Umiddelbart før generalforsamlingen havde bestyrelsen været til møde med Frederiksberg Kommune vedr. foreningens ansøgning om altaner. Desværre havde kommunen ændret holdning, således at altaner på ejendommens gavl ikke længere ville kunne opnå byggetilladelse. Til gengæld var kommunen nu indstillet på, at diskutere muligheden for altaner på ejendommens gadefacade, dog ville dette kræve en ny ansøgning. Altaner mod gården forventes fortsat at kunne etableres.

Projektet blev diskuteret og på baggrund af diskussionen vil bestyrelsen indhente et nyt tilbud på altaner fra en anden altanleverandør. Endvidere overvejer bestyrelsen at stille forslag om at lave et nyt altanprojekt vedr. gadefacaden til foreningens kommende ekstraordinære generalforsamling. Muligheden for at gennemføre altanprojekt på gårdfacaden selvstændigt vil indgå i bestyrelsens overvejelser.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 17:57.

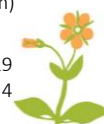
Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om foreningen på:

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

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

Carsten Volden (dirigent), Silla Bakkalus (formand),

Kasper Simonsen (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.”

Carsten Østergaard Volden

Dirigent

På vegne af: SJELDANI Boligadministration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-06-28 07:26:20Z

NEM ID 

Ditte-Marie Sonne Eigenbrod

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Nest

Serienummer: PID:9208-2002-2-537940521702

IP: 2.107.xxx.xxx

2019-06-28 08:12:32Z

NEM ID 

Casper Østgård Simonsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Nest

Serienummer: PID:9208-2002-2-636799605583

IP: 77.241.xxx.xxx

2019-06-30 09:18:26Z

NEM ID 

Michael Peter Wolter

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Nest

Serienummer: PID:9208-2002-2-431285056585

IP: 2.110.xxx.xxx

2019-07-01 19:49:30Z

NEM ID 

Silla Agnieszka Bakalus

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Nest

Serienummer: PID:9208-2002-2-317765982890

IP: 62.44.xxx.xxx

2019-07-02 06:03:03Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: V1YG5-L50EJ-F6W0C-ZJ01S-J524T-T000S

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>