

Referat fra ordinær generalforsamling den 27. april 2023

Tirsdag den 27. april 2023 kl. 18:30, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Nest med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt hos SJELDANI.

Tilstede var 7 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 9 stemmer.

Foreningens formand bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Charlotte Engell fra SJELDANI blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Marianne Bærenholdt aflagde bestyrelsens beretning igen i år.

I det forgangene år blevet der foretaget flere tiltag med blandt andet at, få rensede tagrender mod gården, som længe havde været et problem.

Dørtelefonlægget er blevet istandsat og er blevet velfungerende og giver et pænt udtryk fra gaden.

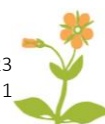
Projektet med opmuring af kælder er under forsat proces og bliver et flot resultat når det bliver helt færdigt.

Det afmonterede tørrestativ er ligeledes blevet genmonteret.

Altanprojekt er jævnligt på dagsorden på bestyrelsesmøderne, dog er der ikke taget nogen beslutning om udførelsen.

Tak til alle der giver en hånd med opgaver og de fælles arbejdsdage som gør at ejendommen fremtræder pæn, dog bliver der behov for en revideret vedligeholdelsesplan, som bestyrelsen har stillet forslag om.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**



Andelsboligforeningen Nest

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2022, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 60.764 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 165.875 kr.

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

Årsrapporten blev **vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2023, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2023.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**, med enkelte tilretninger.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Bestyrelsens forslag til ordinær generalforsamling torsdag den 27. april 2023

Forslag 1 - Vedtægtsændring vedr. salg af andel

Bestyrelsen foreslår følgende tilføjelser til foreningens vedtægt § 14 vedr. salg af andele.

Foreslået tilføjelse:

- 14-3 Sælger orienterer bestyrelsen om sit ønske om at sælge pågældende andel skriftligt via e-mail, og bestyrelsen anviser herefter en uvildig ekstern vurderingsmand. Omkostningen ved udarbejdelsen af vurderingsrapporten påhviler sælger.
- 14-4 I forbindelse med salg er sælger forpligtet til at dokumentere godkendte el- samt vvs-installationer i lejligheden. Dokumentation for dette fremsendes bestyrelsen, så snart rapport er færdigudarbejdet af ekstern autoriseret fagperson.

Såfremt el- eller vand-installationer i lejligheden ikke er lovligt udført, bringes dette i orden af sælger inden købskontrakt kan underskrives, og salget kan videreføres.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 2 - Vedtægtsændring vedr. salg af andel - forbedringer

Bestyrelsen foreslår, at vedtægten ændres således at det fremover vil være en uvildig ekstern vurderingsmand.

Nuværende formulering:



Andelsboligforeningen Nest

- 16-1 Bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.
- 16-2 Såfremt den fraflyttede andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen.
- Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skøn.

Foreslås ændret til:

- 16-1 Opgørelsen af forbedringer i lejligheden, inventar og løsøre, samt evt. afslag i lejlighedens pris pga. misvedligehold, fastsættes på grundlag af opgørelse foretaget af uvildig ekstern vurderingsmand.
- 16-2 Såfremt den fraflyttede andelshaver ikke kan acceptere den fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det evt. fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand.
- 16-3 Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen, eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skøn.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 3 - Vedtægtsændring vedr. salg af andel - godkendelse

Bestyrelsen foreslår at godkendelsesproceduren ved salg af andele ændres i § 17.

Nuværende formulering:

- 17-3 Erhververen samt alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Godkendelsen skal foreligge inden 3 uger efter aftalens forelæggelse for bestyrelsen.

Foreslås ændret til:

- 17-3 Erhververen samt alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Godkendelsen skal foreligge inden 3 uger efter aftalen er forelagt for bestyrelsen.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 4 - Vedtægtsændring vedr. venteliste

AD 4: Præcisering af vilkår for foreningens interne venteliste ifm. salg af andel.

Hver andel er berettiget til at opføre maksimalt 2 personer på foreningens interne venteliste, efter først-til-mølle princippet.

Nuværende formulering:

- 14-2 Andelen overføres efter følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i § 20 og § 21.



Andelsboligforeningen Nest

- a) Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han er beslægtet i lige op eller nedstigende linje, ved bytning eller til en person, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.
- b) Andelshavere, som ønsker at overtage lejemålet til sammenlægning med eksisterende andel, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Ved sammenlægning af lejligheder skal bestyrelsen modtage godkendelse samt byggetilladelse fra Frederiksberg Kommune senest 3 måneder fra overtagelsen af lejligheden. Sammenlægningen af lejligheder skal være fuldført seneste 3 måneder efter tilladelsen foreligger. Såfremt ovennævnte ikke overholdes kan andelshaverens brugsret inddrages.
- c) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Sker overdragelsen i henhold til denne bestemmelse, overtager den fraflyttende andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne lejlighed.
- d) Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.

§ 14-2 litra c) foreslås ændret til:

- c) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Hver andelshaver har ret til at få noteret 2 personer på denne venteliste. Placeringen på ventelisten sker efter 'først til mølle'-princippet, således nye personer indtegnes nederst på ventelisten. Sker overdragelsen i henhold til denne bestemmelse, overtager den fraflyttende andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne lejlighed.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 5 - bemyndigelse til omlægning af lån

Bestyrelsen ønsker 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 6 – opdatering af ejendommens vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen foreslår at der afsættes 20.000 kr. til opdatering af ejendommens vedligeholdelsesplan, da den seneste vedligeholdelsesplan er mere end 3 år gammel.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlemmerne Benni Holm og Ole Knudsen på valg og de modtog begge genvalg.



Andelsboligforeningen Nest

Som suppleant blev Ditte Eigenbrod genvalgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Marianne Bærenholdt	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Silla Bakka udgået fra flyttet	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Frits Johansen	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Ole Knudsen	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Benni Holm	på valg i 2025
1. Suppleant	Ditte Eigenbrod	på valg i 2024

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Ad 7 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

Blomsterkasser ud mod Svend Trøstvej vil blive beplantet med nye blomster evt. på arbejdsdagen.

Maling af hoveddøre vil der også blive taget hånd om.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 20:15.

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), og Marianne Bærenholdt (formand)



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
A3	CVR-nr.	11142400

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	31.12.2022
--	------------

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	31.800.000	28.909
Sæt kryds Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	1.780.500	0
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	Boligafgift	657
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.		



Andelsboligforeningen Nest

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	3.820
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	30.020
	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)	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 registereret, 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 ApS

Serienummer: d10da8d7-9b10-4d26-8e2d-27c77d39f837

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-07-16 20:38:59 UTC



Marianne Bærenholdt

Bestyrelsesformand

På vegne af: 058 - AB Nest

Serienummer: d145661a-98c3-4777-b997-d437132b3a3c

IP: 176.22.xxx.xxx

2023-08-09 13:17:47 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 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>