

**Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling
den 25. maj 2004 i
A/B Nest, på biblioteket, Danasvej 30B.**

Andelsboligforeningen Nest afholdt ordinær generalforsamling mandag, den 25. maj kl. 18.00 på biblioteket, Danasvej 30B, 1910 Frederiksberg C.

Formand Niels Højmark bød velkommen til de fremmødte andelshavere samt Anna-Lise Hughes fra Kuben. Herefter foreslog formanden Anna-Lise Hughes som dirigent og referent, hvilket blev enstemmigt godkendt.

Dirigenten konstaterede at følgende var til stede ved den ordinære generalforsamling:

**Frits Johansen
Maria Katrine Gylling, fuldmagt
Lars Rasmussen
Jon Weidekamm
Christian Valla, fuldmagt
Niels Højmark
Marianne Bærenholdt**

**Niels Ebbesensvej 16, st.th.
Niels Ebbesensvej 16,2.tv.
Niels Ebbesensvej 16,3.tv.
Niels Ebbesensvej 16,3.th.
Svend Trøstsvej , st.
Svend Trøstsvej, 1,1.
Svend Trøstsvej 1,3**

Dirigenten kunne herefter konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet samt beslutningsdygtig. Herefter spurgte dirigenten om der var indsigelser til dagsordenen. Der var ingen indsigelser, hvorfor dagsordenen blev godkendt.

Dirigenten forelagde dagsordenen som følger:

- 1. Valg af dirigent.**
- 2. Valg af referent.**
- 3. Bestyrelsens beretning.**
- 4. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab for 2003 og værdiansættelse.**
- 5. Fremlæggelse af budget for 2004 og fastsættelse af boligafgift og antennebidrag,**
- 6. Forslag:**
 - A) Vedligeholdelsesplan.**
 - B) Bestyrelsen bemyndiges til hjemtagelse af lån.**
 - C) Kabelaftale.**
 - D) Husorden.**
 - E) Arbejdsdage v/Niels Højmark.**

7. Valg til bestyrelsen.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Ad punkt 1 + 2 Valg af dirigent og referent.

Er overstået.

Ad punkt 3 – Bestyrelsens beretning.

Formandens beretning

Jeg vil starte med at byde velkommen til de nye medlemmer der er kommet i foreningen: Det drejer sig om Thomas Bonum , Niels Ebbesensvej 16, st. der overtog lejligheden efter sin oldefar, Marianne Bærenholdt, Svend Trøsts Vej 1, 3, samt Lars Rasmussen Niels Ebbesensvej 16, 3 tv.

Derudover har vi fået en ny erhvervsandelshaver, Niels Damgård, og endelig har vi fået lejet erhvervslejemålet ud til Homestyling APS

Det forløbne år har budt på forskellige opgaver for bestyrelsen.

Udlejning, køb, salg m.m.

Vi har haft en del bøvl med den tidligere erhvervslejer Maja Schilling, der efterlod os med en urimelig restance. Hun var røget ud i en personlig nedtur der gjorde at hun ikke betalte sin husleje. Desværre blev vi for sent gjort opmærksom på hendes restancer og selv om der kom nogle penge hjem undervejs blev det nødvendigt at opsigte hende. Afviklingen af hendes lejemål kom til at trække urimeligt lang tid ud, bl.a. fordi hun ikke tømte lejemålet og gav os nøglerne tilbage. Men pr. 1.1. har fået udlejet kælderens til Homestyling APS og det er vi meget glade for, både fordi der kommer penge i kassen og fordi de har skabt en meget pæn forretning.

Bytning af lejlighed Svend Trøsts Vej 1, 3: Trine Andersen ønskede at bytte sin lejlighed med Marianne Bærenholdt. Bytningen blev desværre lidt kompliceret af et ønske om fremleje af lejligheden umiddelbart efter flytningen, men der blev fundet en løsning således at Marianne i dag er andelshaver i foreningen.

Salg af lejligheden Niels Ebbesensvej 16, 3 tv. Dette salg blev desværre lidt dyrt for foreningen. Det skyldtes at Jakob Larsen i sin tid i forbindelse med købet af sin lejlighed – hvor der i øvrigt ikke var blevet foretaget uvildig vurdering – havde påpeget at en isoleringsbeklædning af væggene med flamingo var ulovlig. Men bestyrelsen mente – fejlagtigt – ikke at der skulle gives nedslag for dette. Da vurderingsmanden i forbindelse med Jakobs salg fandt at lovliggørelse ville beløbe sig til ca 20.000 kr. som han skulle give i nedslag, mente Jakob at dette var urimeligt da han rent faktisk havde påpeget det ved sit eget køb. Dette valgte bestyrelsen at give ham medhold i hvorfor foreningen har måttet bekoste at fjerne den ulovlige beklædning.

Denne episode giver i øvrigt anledning til en bemærkning om foreningens politik vedr. uvildig vurdering. Igennem en årrække har der i foreningen ikke været brugt uvildige vurderingsmænd. Det har været dumt, hvilket blandt andet førnævnte episode var et

eksempel på. Bestyrelsen vedtog derfor allerede sidste år at der i fremtiden altid skal foretages uvildig vurdering. I den forbindelse har undertegnede været godt tilfreds med det arbejde som Kubens vurderingsmand Carsten Nissen har foretaget.

Dog er der ikke foretaget vurdering i forbindelse med salget af erhvervsandelen, men det skyldes at salget kun vedrører foreningen for så vidt angår andelskronen. Alt hvad der hedder forbedringer, goodwill m.m. er en sag mellem parterne.

Samarbejdet med administrationen. Dette har båret præg af at Don Krusager fra det gamle Scharstein administration i efteråret havde for meget af se til og derfor valgte at stoppe i Kuben. Det betød blandt andet at sidste års varmeregnskab trak urimeligt langt ud, ligesom afregningerne i forbindelse med fraflytninger tog for lang tid.

Men det er min opfattelse at Kuben nu yder den service som man kan forvente af et professionelt administrationsfirma.

Rengøring

Denne har ladet meget tilbage at ønske. Jeg er ærlig talt kørt træt i det – det beklager jeg - og vi har besluttet i bestyrelsen at der skal findes en anden løsning. Derfor er der også i budgettet afsat flere penge af til dette end der har været de øvrige år, da en professionel løsning må forventes at være dyrere.

Reparation mm af Svend Trøsts Vej

Svend Trøsts Vej er privat fællesvej. Det betyder at det er vejejerne – og det er os – skal bekoste reparation mm. Det er der vist behov for nu – der er i hvert fald kommet et påbud fra kommunen. Kommunen peger på at der skal nye slidlag på samt at der i vores side af vejen skal foretages en opretning af kantstenene. Kommunen har pålagt vejejerne at finde en løsning inden d. 1. august - helst i fællesskab - og hvis det ikke kan lade sig gøre vil de pålægge os løsningen samt en model for fordelingen af omkostningerne. Ifølge vores lokale vejvogter Heidi Rasmussen, Svend Trøsts Vej nr. 4, ville ejerforeningen på den anden side af gaden komme med en indkaldelse til et møde, men det er ikke sket. Dog har Heidi ladet forstå at alle vejejere på den anden side af vejen kun mener at de har ansvaret for den del af vejen der ligger ved deres egen matrikel og de vil derfor ikke være med til at finansiere en generel genopretning. På den baggrund vurderer jeg selv at det vil være i vores forenings bedste interesse om der findes en løsning fra kommunens side og vi vil ikke tage noget selvstændigt initiativ.

I øvrigt er det bestyrelsens opfattelse at vejen lige så godt kunne overdrages til kommunen, hvis den vil overtage den.

Vedligeholdelsesplan herunder taget

Sidste år fik vi lavet en undersøgelse af taget af Ingeniør Morten Quirinius, der mente at det var påkrævet at skifte taget. Vi stillede os dog lidt skeptiske over for undersøgelsen – blandt andet fordi undersøgerens uvildighed ikke var sikret, idet det ikke var gjort klart at han ikke ville få del i en evt. entreprise.

Derudover har vi i bestyrelsen ment at vi har haft behov for et værktøj til at prioritere vedligeholdelsen af ejendommen. Det er vores opfattelse at vi har et vedligeholdelses efterslæb, men vi har ikke rigtig vidst hvor vi skulle starte og ende.

For at sikre en uvildighed besluttede bestyrelsen derfor at få lavet en professionel totalgennemgang af ejendommen i form af en vedligeholdelses plan ved Carsten Nissen fra Kuben til en pris af 18.000 kr.. Denne har vi fået for et par dage siden i første udkast, men vi har desværre ikke i bestyrelsen haft lejlighed til at gennemgå den med Carsten Nissen. Ud fra den kan vi se, at vi foreningen står over for en lang række opgaver – nogle mere akutte end andre. Vi kan ikke på nærværende møde tage stilling til hvilke opgaver der skal gennemføres her og nu – det kræver – desværre – en ekstraordinær generalforsamling. Denne vil der blive indkaldt til så snart bestyrelsen har fået gennemgået materialet med Carsten Nissen.

Låneoptag.

Hvad vi derimod godt kan tage stilling til er finansieringen. Vi har derfor bedt Kuben om at indhente finansieringstilbud som vil blive præsenteret senere.

Kabelaftale

Julie og Frits har lavet et godt stykke arbejde med at indhente tilbud på en ny kabelaftale med TDC således at det vil blive muligt at få TDCkabeltv's internetprodukt webspeed. Efter lidt snak frem og tilbage med TDC er det kommet frem til at en sådan aftale også vil indebære individuelt programpakkevalg. Og det har vi længe ønsket os. Samtidig er bindingsperioden sat ned fra fem til 10 år. Og så vidt vi har forstået vil det også være muligt for den enkelte beboer helt at framelde sig kabelnettet. Allersenest er TDC-kabel dog på vej med et nyt produkt til boligforeninger – webnet – som vil lige vil afvente og se om det ikke kunne være relevant for foreningen.

I øvrigt skal det i den forbindelse nævnes at vi nu er ved at have fjernet det økonomiske efterslæb vi har haft på vores kabelaftale. Således at vi kan komme ned på kun at betale den reelle pris.

Husorden

Julie og Frits har efterlyst en husorden. Jeg har ikke selv været bekendt med om vi har haft en sådan – der er ingen der har kunnet finde den i foreningens annaler, men nu har Julie i hvert fald taget initiativ til at udarbejde en. Den vil senere blive sat til afstemning.

Andelskronen og huslejepolitik

Ejendommen er de seneste år steget kraftigt i værdi – den seneste vurdering har givet den endnu et hak opad på 250.000. Men da ejendommen som nævnt har et vedligeholdesefterslæb og vi i de kommende år må forudse større udgifter til vedligehold finder vi det mest rimeligt at holde andelskronen i ro og hensætter disse stigninger. Dette er i øvrigt i overensstemmelse med beslutningen fra sidste års generalforsamling, hvor det blev besluttet at hensætte yderligere 400.000 i år. Da vi samtidig har hugget gevaldigt af på vores gæld – godt 200.000 kr. kan vi altså hensætte uden at det påvirker andelskronen negativt.

For så vidt angår huslejefastsættelsen har vi taget udgangspunkt i at den holdes uændret. Det er min egen personlige holdning at der ikke er nogen grund til at placere sin opsparing i at gøre ejendommen gældfri. De penge kan bruges mere produktivt andre steder og udviklingen i ejendomspriserne her i området skal nok gøre deres til at

opsparingen stiger. En huslejestigning skal derfor være begrundet i en stigning i driftsudgifter og finansielle omkostninger. Men det kan vi diskutere senere.

Efter besvarelse af de rejste spørgsmål tog dirigenten beretningen til afstemning og denne blev enstemmigt godkendt.

Ad punkt 4 – Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab for 2003 og værdiansættelse.

Anna-Lise Hughes gennemgik foreningens årsregnskab, som udviser et nettoresultat på kr. 291,00.

Posten reparation og vedligeholdelse udgør kr. 51.930,00.

Efterfølgende blev status posterne gennemgået.

Til sidst gennemgik Anna-Lise Hughes andelsværdiberegningen. Hvor kontantværdien giver den højeste værdi - kr. 31,91.

Regnskabet og andelsværdiberegning blev herefter taget til afstemning og blev enstemmigt godkendt.

Ad punkt 5 – Fremlæggelse af budget for 2004 og fastsættelse af boligafgift og antennebidrag.

Anna-Lise Hughes gennemgik bestyrelsens forslag til budget for året 2004 – der udviser et nettoresultat på kr. -3.000,00. Der er ikke indregnet stigning i boligafgiften og hvor udgifterne ikke er kendte, er der regnet med en forventet stigning på 5%. Der er afsat kr. 55.500,00 til reparation og vedligeholdelse.

Efter besvarelse af de rejste spørgsmål fra forsamlingen tog dirigenten budgettet til afstemning og dette blev enstemmigt vedtaget.

Ad punkt 5 – Indkomne forslag.

A) Vedligeholdelsesplan.

Bestyrelsen har besluttet at få udfærdiget en 10 årig vedligeholdelsesplan. Denne er fremkommet til bestyrelsen umiddelbart før generalforsamlingen. Det er aftalt med den byggetekniske rådgiver fra Kuben, at der skal afholdes en møde med gennemgang af rapporten sammen med bestyrelsen.

Efterfølgende vil denne blive fremlagt overfor beboerne på en ekstra ordinær generalforsamling, med henblik på at få besluttet hvilke arbejder der skal påbegyndes snarest.

B) Bestyrelsen bemyndiges til at hjemtage lån.

Bestyrelsen har modtaget tilbud på omlægning af foreningen eksisterende lån til lån med lavere rente og længere løbetid. Dette vil bevirke at foreningen vil være i

besiddelse af kr. 1,5 mill. til vedligeholdelsesarbejder på ejendommen, uden stigning i ydelsen.

Hovedstolen er aftalt til kr. 2.325.000 og løbetiden 30 år og eksisterende RD lån vil blive indfriet.

Efter besvarelse af de rejste spørgsmål tog dirigenten punktet til afstemning – der blev enstemmigt vedtaget.

C) Kabelaftale.

Bestyrelsen har modtaget en tilbud fra TDC, men er vidende om at der i den nærmeste fremtid vil komme nyt produkt på markedet der er mere gunstigt.

Bestyrelsen beder derfor om at få fuldmagt til af forhandle en evt. ny aftale på plads.

Punktet blev enstemmigt vedtaget.

D) Husorden.

Den omdelte husorden blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

E) Foreningen afholder årligt to fællesarbejdsdage. Der er obligatoriske for andelshaverne eller disses eventuelle fremlejere i mindst én. Hvis man ikke har mulighed for at deltage kan man blive pålagt en individuel opgave, der skal være udført senest 3 uger efter opgaven er stillet.

Dette er en vedtægtsændring og kan ikke vedtages, da der ikke er fremmødte/fuldmagter nok tilstede.

Emnet blev debatteret og de tilstedeværende var enige med forslagsstilleren. Bestyrelsen vil derfor arbejde ud fra disse regler og får punktet ratificeret på næste års generalforsamling eller en evt. ekstraordinær generalforsamling.

Ad punkt 7 – Valg til bestyrelsen.

Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg:

Formand Niels Højmark, der modtager genvalg.

Bestyrelsesmedlem Jon Weidekamm, der modtager genvalg.

Bestyrelsesmedlem Morten Holm Madsen, der ikke modtager genvalg.

Julie Sørensen der modtager genvalg

Maria Gylling nyopstiller

Marianne Bærenholdt nyopstiller.

Alle blev valgt/genvalgt . hvorefter bestyrelsen ser således ud:

Formand:

Niels Højmark (2006)

Bestyrelsesmedlemmer:

Jon Wiedekamm (2005)

Maria Gylling (2006)

Julie Sørensen (2006)

Marianne Bærenholdt (2006)

Ad punkt 8 - Valg af revisor.

Revisor Poul Marht blev indstillet og genvalgt.

Ad punkt 9 – Eventuelt.

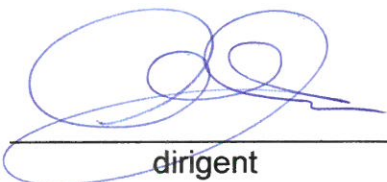
Køkkentrappedøre skal holdes lukket.

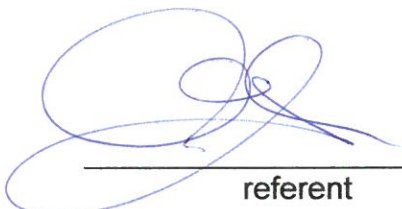
Nye navneskilte – bestyrelsen tager dette med i deres kommende arbejde.

Herefter takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 20,30

Frederiksberg, den 2004


_____ bestyrelsen 


_____ dirigent


_____ referent