

## Referat af generalforsamling i A/B Nest 2005

Onsdag d. 22. juni 2005 kl. 19.00 hos Kuben, Ragnagade 7, 2100 København Ø

Tilstede var lejemålene

Niels Ebbesens Vej 16, 1 tv., 2 tv., 3 th. og 3 tv.,

Svend Trøsts Vej 1, st., 1. og 2.

Niels Ebbesens vej st. th. og tv. var repræsenteret ved fuldmagt.

Administrator Kuben var repræsenteret ved Jan Weichardt.

Forsamlingen var således beslutningsdygtig.

### Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Formandens beretning.
4. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab for 2004 og værdiansættelse.
5. Fremlæggelse af budget for 2005 og fastsættelse af boligafgift og antennebidrag.
6. Forslag
7. Valg af bestyrelse
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

### Ad punkt 1. Valg af dirigent

Som dirigent blev valgt Maria Gylling

### Ad punkt 2. Valg af referent

Som referent blev valgt Niels Højmark

### Ad punkt 3. Formandens beretning.

Formanden bød særligt velkommen til Henriette Christensen der er flyttet ind i Svend Trøsts Vej 1, st. i løbet af det forgangne år.

Samtidig blev det beklaget at generalforsamlingen ligger så sent. Det skyldes dog til dels at det er besluttet at andelskronen skal beregnes på baggrund af den ejendomsvurdering der offentliggøres i april måned. Men det skyldtes dog også let smøl.

I løbet af året er Julie udtrådt af bestyrelsen da hun er flyttet fra ejendommen. Inden da nåede hun dog at sætte præg på bestyrelsens arbejde ikke mindst i forbindelse med udarbejdelsen af foreningens husorden.

Bestyrelsen har i det forløbne år beskæftiget sig med følgende:

### Vedligeholdelsesplanen.

På baggrund af den vedligeholdelsesplan og møder med ejendomsinspektør Carsten Nissen fra Kuben har bestyrelsen udarbejdet det forslag til vedligeholdelses- og forbedringsarbejder der nu bliver fremsat på generalforsamlingen. Bestyrelsen har som udgangspunkt sagt at arbejderne måtte medføre en lejeforhøjelse på 250 kr. for de største lejligheder. Vi er begunstiget af den lave rente

der faktisk har været faldende det sidste års tid. Og det har givet mulighed for at vi kan udvide omfanget af arbejder. De nødvendige arbejder er de dyre – facader og omfangsdræn, nye vinduer. Men vi har lagt vægt på at de sidste arbejder også skal være noget der opleves som et plus i dagligdagen. Dvs. pænere opgange, reovering af kælder og 400 volt strøm i lejlighederne.

### **Renovering af naboejendom**

I forbindelse med reoveringen af naboejendommen har bestyrelsen haft flere henvendelser til kommunen. Dels har vi i et høringssvar blandt andet foreslået baghuset nedrevet – et ønske der rent faktisk i første omgang blev efterkommet af kommunalbestyrelsen, men som senere blev omgjort. Derudover har bestyrelsen løbende haft flere henvendelser både til håndværkerne, bygherre og kommunen for at klage over den måde arbejdet er foregået på. F.eks. synes vi det var en rigtig dårlig idé at sandblæse ejendommen uden nogen form for afdækning mens der stod en stiv kuling ind i vores gård. Desværre var såvel håndværkere som bygherre temmelig vanskelige at kommunikere med.

### **Viceværtjans**

Vi fik i det forløbne år ny vicevært/trappevask og rengøring. I starten var der tale om en markant forbedring, men i den seneste tid er standarden desværre faldet en del.

### **Affald**

Der er ved at være behov for en ekstra container. Samtidig skal der opfordres til at man fortæller viceværten/bestyrelsen før man stiller storskrald ned da der er meget lang ventetid på afhentning og det desværre ikke er muligt at få en fast afhentningsordning. Når storskraldet henstår i længere tid er der en tendens til at der kommer storskrald udefra ligesom det desværre kan blive et skjulested for kanyler og bankrøvere.

Der skal i øvrigt gøres opmærksom på at glas ikke skal i foreningens almindelige containere, men i glascontainere på Niels Ebbesens Vej.

### **Varmeregnskaber ved at være på plads**

Det blev beklaget at det har taget så lang tid med at få ordnet varmeregnskabet, men det skulle være ved at være på plads.

### **Istandsættelse af Svend Trøsts Vej**

Frederiksberg Kommune har erklæret at de vil foretage en istandsættelse af de private fællesveje. De er startet med de værste og underligt nok er Svend Trøsts Vej ikke fladet ind under den kategori. I stedet må vi forvente at det skal ske i løbet af næste år.

### **Debat af beretningen:**

Der blev spurgt til hvad viceværtstjansen egentlig omfattede. Jan Weichardt, Kuben, kunne fortælle at det var en almindelig erfaring at standarden aftrappevask falder efter 4 måneder. Andre foreninger har ordninger hvor det f.eks. er en efterløner i ejendomme der klarer tjansen eller den går på omgang mellem beboerne. Det sidste var der ikke stemning for i A/B Nest.

Et tiltag til forbedring kunne være at sætte afkrydsningsskemaer op i opgangene på samme måde som i S-togene således at man kan se hvornår arbejde er udført.

**Beretningen blev godkendt.**

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

Jan Weichardt, beklagede indledningsvist at regnskabet var udsendt med en beregning af andelskronen på basis af ejendomsvurderingen fra 2003. Ikke mindst set i lyset af at ejendommen er blevet 3 mio. mere værd.

Derpå gennemgik han foreningens årsregnskab, som udviser et nettoresultat på kr. -25.851. Dette skyldes tabet i forbindelse med den tidligere erhvervslejer. Dette tab har dog også den konsekvens at vi ikke skal betale skat og at vi har fået et skattemæssigt underskud der kan henføres til næste år.

Posten reparation og vedligeholdelse udgør kr. 34.208 der blandt andet omfatter udgiften til udarbejdelse af vedligeholdelsesplanen.

Efterfølgende blev status posterne gennemgået.

For så vidt angår hensættelserne er det bestyrelsens holdning at andelskronen skal holdes i ro. På baggrund af ejendomsinspektør Carsten Nissens vurdering af omfanget af henholdsvis forbedrings arbejder- og vedligeholdelsesarbejder, er det bestyrelsens vurdering, at en samlet hensættelse på 1,8 mio. vil betyde at arbejderne kan gennemføres uden konsekvenser for andelskronen. Dette er en stigning på 600.000 kr. i forhold til sidste år.

Jan Weichardt pegede på at en vurdering efter handelsværdi sandsynligvis vil hæve værdien af andelskronen. Dette kræver imidlertid at huset vurderes af en valuar.

Til sidst gennemgik Jan Weichardt andelsværdiberegningen, hvor kontantværdien giver den højeste værdi, kr. 58,24.

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

#### **Ad punkt 5 – Fremlæggelse af budget for 2005 og fastsættelse af boligafgift og antennebidrag.**

Jan Weichardt gennemgik bestyrelsens forslag til budget for året 2005 – der udviser et nettoresultat på kr. 5.680,00. Budgettet indebærer en huslejeforhøjelse for de største lejligheder på 250 kr. om måneden, 216 kr. for lejlighederne på 76 m<sup>2</sup> og 199 kr. for lejlighederne på 70 m<sup>2</sup>.

Derudover er der indregnet 4 % automatisk regulering af erhvervslejemålet.

Udgifterne til vedligeholdelse er sat til 35.000 ud fra den betragtning at det store projekt omfatter størstedelen af det vedligeholdelsesarbejde der måtte komme i løbet af året.

Derudover var der fastsat en ny post på 10.000 kr. til bestyrelsesarbejde. Dette begrundede bestyrelsen med at der må forventes en del arbejde med vedligeholdelsesprojektet og det derfor vil være rart at kunne ”forsøde” opgaverne lidt.

Budgettet blev vedtaget under forudsætning af samtidig vedtagelse af forslaget om gennemførelse af diverse vedligeholdelsesopgaver.

## Ad punkt 6 - Forslag

### a) Vedligeholdelsesplan

Niels Højmark gennemgik forslaget til vedligeholdelsesplan. Bestyrelsen pegede på at der i det fremsendte materiale ikke var afsat penge til forbedringer af gården på 20.000 kr. således som bestyrelsen ellers havde ønsket. De blev derfor foreslået at det samlede budget skulle reduceres med 20.000 kr. taget fra posten til opsætning af postkasser. Beløbet skal i stedet efter bestyrelsens disposition bruges til at lægge græs i gården, opsætning af legeredskab mm.

Der var ikke fra forsamlingen nogle yderligere indvendinger mod det forelagte ligesom der heller ikke var forslag til andre forbedringer.

Vedligeholdelsesplanen blev enstemmigt vedtaget med ovennævnte ændringer.

### b) Bestyrelsen bemyndiges til at hjemtage lån

Efter en diskussion af forskellige lånemuligheder blev bestyrelsens forslag om at optage et nyt 30-årigt lån med fast rente på 4 %, samtidig med at de to nuværende lån i Realkredit Danmark indløses.

Bestyrelsens forslag blev vedtaget.

### c) Forslag til vedtægtsændringer til imødegåelse af den af Folketinget vedtagne lov om pant og udlæg i andelsboliger.

Jan Weichardt redegjorde for det fremsendte forslag til ændringer af vedtægterne.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

### d) Forslag til vedtægtsændringer med henblik på at give andelshaverne mulighed for at sammenlægge lejligheder.

Jannie Corneliussen spurgte om forslagens punkt D indebar at bestyrelsen var forpligtiget til at indtegne et ikke-medlem på foreningens venteliste såfremt den modtog en begæring om dette. Dette mente Jan Weichardt at kunne svare bekræftende på. Der blev på den baggrund stillet to ændringsforslag.

1. Niels Højmark stillede forslag om at ventelisten for ikke-medlemmer blev erstattet af en ordning efter hvilken eksisterende medlemmer af foreningen ville få mulighed for at indstille hver én person til overtagelse af en ledig andel. Herefter skulle bestyrelsen – i overværelse af eventuelt interesserede – foretage lodtrækning blandt de indstillede.

2. Jannie Corneliussen stillede forslag om bortfald af punkt D.

Det første forslag blev sat til afstemning først og bortfaldt med en stemme for. Herefter blev ændringsforslag nr. 2 enstemmigt vedtaget. Endeligt blev det samlede forslag enstemmigt vedtaget.

Det blev herefter diskuteret efter hvilke kriterier indtegnelse skulle ske ved ventelistens oprettelse. Bestyrelsen havde i sit forslag skrevet at indtegnelse skulle ske efter anciennitet i foreningen. Denne sidste del af forslaget var imidlertid blevet fjernet af administrator ved udsendelsen. Administrator redegjorde for hvorfor han mente indtegnelse skulle ske efter anciennitet i lejemaal og ikke i

foreningen. Niels Højmark fastholdt forslaget om foreningsanciennitet, der herefter blev sat til afstemning.

Det blev vedtaget at lade indtegningen følge anciennitet i lejemålet.

**Ad punkt 7. Valg af bestyrelse.**

Niels Højmark ønskede ikke at fortsætte som formand. Han ville dog gerne opstille til bestyrelsen  
Jon Wiedekamm var på valg og modtog genvalg  
Maria Gylling modtog ikke genvalg  
Marianne Bærenholdt var først på valg 2006

Bestyrelsen fik følgende sammensætning:

Jon Wiedekamm blev valgt til formand (på valg 2006)

Marianne Bærenholdt (på valg 2006)

Lars Rasmussen (på valg 2006)

Niels Højmark (på valg 2007)

Jannie Corneliussen (på valg 2007)

**Ad punkt 8. Valg af revisor**

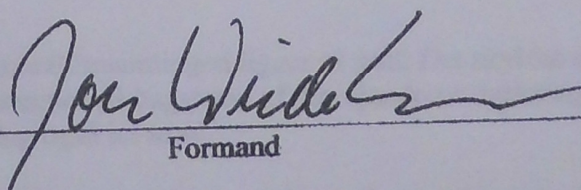
Revisor Poul Marht blev indstillet og genvalgt.

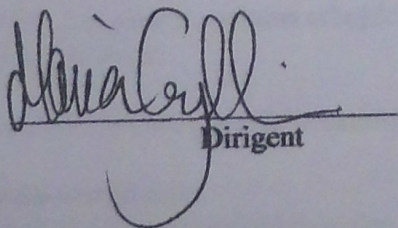
**Ad punkt 9. Eventuelt**

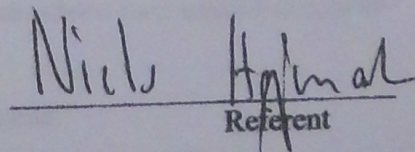
Der var ingen punkter til eventuelt.

Dirigenten hævdede herefter mødet kl. 21.45 idet hun takkede for god ro og orden.

Frederiksberg, den 24. juni 2005

  
Formand

  
Dirigent

  
Referent