

## **Referat af generalforsamling i AB-Nest d. 16. april 2008.**

Tilstede: Marianne Bærenholdt, Lisbeth Holm Olsen, Henriette Christensen, Dion Brunum og Karina Rudbæk Hansen.

### **1. Valg af dirigent.**

Dion blev valgt.

### **2. valg af referent.**

Karina blev valgt.

### **3. Bestyrelsens beretning.**

#### **Administration**

Samarbejdet med administrator har alt i alt fungeret godt. Kuben har overholdt sine forpligtelser og der er ikke noget at udsætte på det. Administrator har således været behjælpelig med vedtægtsarbejdet og ordnet varmeregnskabet.

#### **Revisor**

Samarbejdet mellem Kuben og revisor har fungeret tilfredsstillende.

#### **ABF**

AB Nest er i 2007 blevet medlem af ABF, som giver forskellige medlemsfordele.

#### **Varmeregnskab**

I 2007 blev der ryddet op i det gamle varmeregnskab fra 2003/2004, 2004/2005, 2005/2006. Bestyrelsen fik desuden en aftale i hus med Ista, som har skiftet målere på radiatorer og tager sig af varmeregnskab fremover.

#### **Rengøring**

Vi har fået en fast rengøringsaftale med et rengøringsfirma, så vi nu hver onsdag får fejlet og vasket trapper.

#### **Byggesagen**

Byggesagen er et langt kapitel for sig, med et afsluttende møde 29. februar 2008. Der er dog stadig et par småting som mangler at blive udbedret efter aftale med Kuben.

I perioden siden sidste generalforsamling har opgaven primært omhandlet reovering af for- og bagtrapper samt kælder. Som beboere har vi alle oplevet, at kommunikationen fra PWJ langt fra har fungeret optimalt og at tingene er trukket i langdrag. Reovering af kælderen er et godt eksempel, som næsten var et år undervejs. Det er ikke godt nok. Bestyrelsen vil videregive, hvad Kubens ansvarlige på området har forklaret forsinkelser og mangel på kommunikation med. Ifølge den ansvarlige på området må man skelne mellem hvad der er entreprenør PWJ ansvar og hvad der er Kubens.

1. PWJ har ikke levet op til sit ansvar: manglende kvalitet i det håndværksmæssige og dovenskab eller travlhed andet steds i byen. Det er en tendens der har været i 2006-2007 – der er masser af eksempler på håndværker-sløseri og travlhed i perioden, som har medvirket til at mange boligejere er blevet frustreret.

2. Drift og vedligehold i Kuben.

Kuben har også haft en travl periode og haft svært ved at holde på sine medarbejdere. Siden sidste generalforsamling har AB Nest dog haft en fast mand på banen som har klaret økonomi-delen godt. Desværre har fremdrift og kommunikation ikke fungeret tilfredsstillende.

### **Økonomisk afslutning**

Slutomkostninger: ca. 4, 2 mio.

Heraf har drift og vedligehold fået 448.000 kr. (12 %)

Og Administration (2 %)

I forhold til det oprindelige budget er status: et minus på 193.000 kr.

Vi har haft bestilte tillægsarbejder på 308.000 kr.

Ved den afsluttende gennemgang af byggesagen fik AB Nest en kompensation på 50.000 kr.

Beløbet bliver brugt til at få afsluttet underfacaden af huset. Desuden har AB Nest fået mulighed for at bruge afdelingen for Drift og vedligehold kvit og frit i 2008 (en konsulenttime koster ca. 750 kr.).

Vi kan vælge at samarbejde med den kontakt vi allerede har eller en af de mange andre i Drift og vedligehold. Den aftale er vi tilfredse med i bestyrelsen, og vil meget gerne benytte os af det tilbud i 2008.

### **Hvad har vi fået:**

**Tømrerarbejde** (vinduer, døre, stødtrin) (1.336.800)

**Facaderenovering** (Rep. Af revner gesimsbånd, vinduer), Gavl (udkrasning og fugning) (390.000)

**Dræn og fugtisolerung af fundament** (gravning, jord, ophugning af asfalt) (571.000 kr.)

**Pudsarbejde** (lukning af hul i kælder, reovering af vægge og bagtrappe) (72.000 kr.)

**Fuldspartling af vægge på bagtrappe**

**Ventilation** (tagkonstruktion)

**Malerarbejde** (for og bagtrapper, maling af kælderrum) (250.000 kr.)

**Gulvarbejde** (linoleum) 142.125)

**El-arbejde** (lampe gavl, gård, udskiftning af el-kontakter, bagtrappe, loft)

**Opmuret trappe** (53.000 kr.)

### **Kommende arbejde**

Som en kommende opgave i 2008:

Evt. opsætning af port/afskærmning af skraldespande (budget 30.000)

Desuden Vejbelægning ca. 65.000 kr. formentlig i løbet af 2008.

### **Desuden småting i 2008:**

Der skal bores et ekstra hul i kælder til ventilation – anbefaling fra Carsten N.)

Isolering af varmerør bagtrappe (er aftalt med Carsten N.)

Underfacade (er aftalt med Carsten N. - er betalt)

Lovliggørelse af el i kælder (er aftalt med Carsten N)

På lang sigt:

- Tagudskift: Inden for en periode på 10 år skal AB Nest have skiftet tag. Det skal der spares op til, så vi fortsat kan sidde billigt, når vi skal hjemtage lån. Der skal derfor hvert år hensættes penge til vedligeholdelsesprojekter.
- Facade udkradsning og fugning på resten af facaden. Det kan overvejes, men er rent kosmetisk.

#### **4. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab for 2007, samt værdiansættelse af andelsværdien.**

Dion Brunum gennemgik regnskabet, og kunne fortælle at AB Nest har en sund økonomi. Andelsboligforeningens driftsresultat viste et overskud på kr. 120.243 og et likvidt overskud på kr. 31.879 efter afdrag på prioritetsgæld.

Der er aktiver i alt for kr. 7.475.745, hvilket skyldes en igangværende byggesag på kr. 3.857.878 som afsluttes i indeværende år.

Andelsværdien foresloges af bestyrelsen til kr. 129,00, hvilket bevirkede at der er oparbejdet en hensættelse på kr. 1.152.627.

Regnskab samt andelsværdien blev sat til afstemning, og blev enstemmigt vedtaget.

#### **5. Fremlæggelse af budget for 2008 og fastsættelse af boligafgift og antennebidrag.**

Dion Brunum gennemgik budgettet. Budgettet viser et underskud på kr. 93.000, grundet en stigning i vedligeholdelse til 100.000.

Budgettet blev taget til afstemning og enstemmig vedtaget.

Antennebidrag stiger pr. 1. juni 2008. På sigt vil antennebidraget løbe rundt økonomisk.

#### **6. Forslag.**

Der var ikke indgivet nogen forslag inden generalforsamlingen.

#### **7. Valg til bestyrelsen**

Bestyrelsen ser således ud:

Lisbeth Holm Olsen (formand) – er på valg 2010

Marianne Bærenholdt (næstformand) – er på valg 2010

Henriette Christensen – er på valg 2009

Karina Rudbæk Hansen – er på valg 2009

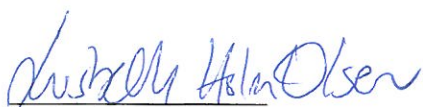
Katrine Isaksen – er på valg 2010

**8. Valg af revisor.**

Revisor blev genvalgt.

**9. Eventuelt.**

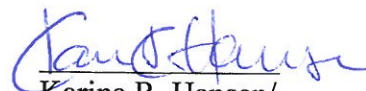
Diskussion om afholdelse af arbejdsweekender. Bestyrelsen arbejder videre.



Lisbeth H. Olsen/  
Formand



Dion Brunum/  
Dirigent



Karina R. Hansen/  
Referent