

A/B Nest

År 1996, den 19. december kl. 19.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Nest. Generalforsamlingen afholdtes hos administrator på adressen Gl. Kongevej 164, 1. 1850 Frederiksberg C.

I henhold til indkaldelse af den 5. december 1996 blev følgende behandlet:

Dagsorden

1 - Valg af dirigent

Jon Wiedekamm blev valgt til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt. Der var repræsenteret ialt 10 andele - heraf 4 ved fuldmagt - af ialt 12 mulige.

2 - Valg af referent

Don Krusager fra administrationen blev valgt til referent.

3 - Forslag om renovering af kælder- kloak og gårdaflæg (bilag vedlagt indkaldelse)

Henrik Knudsen oplyste, at foreningen stod overfor flere vedligeholdelses- og istandsættelsesarbejder end foreningens nuværende økonomi kunne klare. Der skulle derfor tilrettelægges en fremtidig strategi for at gennemføre istandsættelsearbejderne over en længere periode og gerne med andelshavernes medvirken f.eks. i form af arbejdsweekender m.m. Alternativet hertil var at regulere boligafgiften mærkbart for alle andelshavere.

Don Krusager gennemgik det udsendt bilag 1 hvoraf fremgik et budget over diverse istandsættelsesarbejder. En del af arbejderne var allerede iværksat og aftalt med håndværkerne inden generalforsamlingen. Dette skyldtes, at Frederiksberg Kommune den 12. oktober 1996 havde nedlagt påbud om istandsættelse af hele ejendommens kloakanlæg. Årsagen hertil var, at købmanden i kælderen th, havde store problemer med at holde rotterne væk fra diverse madvarer. Arbejdet var endnu ikke opstartet, hvilket skyldes, at håndværkerne endnu ikke var færdige med installation af fjernvarme.

Samtidig med istandsættelse af kloakanlægget var det nærliggende at gennemføre den tidligere meget omtalte renovering af ejendommens gård. Der var derfor indhentet et overslag på dette arbejde, ligesom der var udarbejdet en skitse over forslag til renoveringsmuligheder.

Øverst på listen stod istandsættelse af ejendommens kælder med diverse murreparationer. Baggrunden var, at flere "stik", en skorsten og diverse vægparationer var særligt påkrævet arbejde, da der var fare for, at ejendommen delvis ville forskyde sig op gennem etagerne. Der var indhentet tilbud på dette arbejde og bestyrelsen ville indhente endnu ét tilbud efter at have talt med en muremester. Arbejdet forventedes dog først opstartet i begyndelsen af 1997.

Generalforsamlingen var enig i, at der burde gøres en hel del ved ejendommen og gården hertil, men foreningens økonomiske formåen kan ikke opfylde alle kravene. En andelshaver gjorde således opmærksom på, at de ældre i ejendommens ikke havde råd til en stor stigning i boligafgiften. Maksimalt kunne boligafgiften reguleres med kr. 200,00 pr. måned for de små lejligheder. Hvis beløbet omregnes til en årlig regulering af boligafgiften andrager det ca. kr. 34,50 pr. m² årligt eller ialt pr. år kr. 32.292,00.

JW.

Foreningen forventer at opnå et statstilskud efter Lov om Privat Byfornyelse til arbejderne på årligt kr. 16.200,00 til de foreslåede arbejder.

Dette indebærer, at der kan afholdes istandsættelsesudgifter for ialt ca. kr. 450.000,00. Såfremt istandsættelsesudgifterne stiger herudover skal boligafgiften reguleres yderligere.

Endvidere blev det bemærket, at andelsværdien vil blive påvirket i negativ retning i det omfang ejendommens værdistigning ikke modsvarer de afholdte udgifter til istandsættelsesarbejderne.

Man enedes om, at udskyde beslutningen om de økonomiske konsekvenser til dagsordenens punkt 4.

4 - Behandling af forslag vedlagt som bilag 2

Don Krusager fortsatte gennemgangen af bilag 2 og generalforsamlingen fortsatte diskussion om fastsættelse af boligafgiften.

Generalforsamlingen godkendte følgende prioritetsorden for gennemførelse af de forskellige istandsættelsesarbejder:

- 1 - Renovering af kloakanlægget
- 2 - Diverse murerarbejder i kælderen
- 3 - Istandsættelse af gårdanlæg - belægning
- 4 - Maling og reparation af vinduer udvendigt
- 5 - Yderligere istandsættelse af gårdanlæg
- 6 - Yderligere istandsættelse af kælderen

Generalforsamlingen besluttede samtidig at nedsætte et udvalg til at varetage foreningens interesse i forbindelse med de forskellige arbejder. Dette skyldtes specielt, at bestyrelsen ikke havde den fornødne kapacitet på nuværende tidspunkt. Udvalget skulle endvidere varetage nogle beboeres interesse for at etablere en vaskekælder i rummet ved siden af varmecentralen. Dette skyldes, at der ikke var andels fornøden vaskekapacitet i ejendommen, ligesom mulighederne for at indrette lejlighederne med vaskemaskiener var beskedne.

Generalforsamlingen besluttede at regulere boligafgiften med kr. 34,50 pr. m² årligt. Det var så op til udvalget at nå længst muligt ned af den anførte prioriteringsliste.

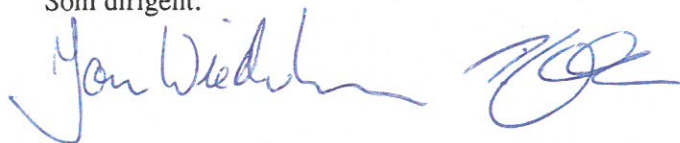
5 - Eventuelt

Don Krusager bemærkede, at fjernvarmeinstallationen var ved at være færdig. Der var allerede afholdt afleveringsforretning, hvilken var væsentligt forsinket i forhold til tidsplanen. Der var derfor gjort indsigelse gældende i afleveringsprotokollen for efterfølgende at opkræve eventuelle dagbøder. Beløbet var opgjort til ca. kr. 13.000. Entreprenøren havde oplyst, at han havde lovliggjort diverse vandinstallationer i lejlighederne, som ikke var godkendte. Dette arbejde var lavet uden beregning, i det omfang han ikke blev pålagt dagbøder.

Don Krusager fik mandat til at forhandle spørgsmålet om dagbøder på plads med entreprenøren i det omfang vandinstallationerne i hele ejendommen blev lovliggjort.

Der fremkom ikke yderligere, hvorefter generalforsamlingen sluttede kl 21.40.

Som dirigent:



Bestyrelsen:



19121996.017 dk