

andelsboligforeningen NEST

referat

Den, 16. april 2012, kl. 16:00 afholdtes ordinær generalforsamling i ab NEST hos Ole Knudsen, Svend Trøstvej 1, 1., 1912 Frederiksberg med dagsorden i henhold til foreningens vedtægter.

Der var 8 stemmeberettigede andele tilstede.

Formand Marianne Bærenholdt bød medlemmerne og administrator Kirsten Sjeldan velkommen og foreslog Kirsten Sjeldan som dirigent.

1 – Valg af dirigent & referent:

Generalforsamlingen tilsluttede sig valget af Kirsten Sjeldan som dirigent. Kirsten Sjeldan konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet, afholdt og beslutningsdygtig. Kirsten Sjeldan var ligeledes referent.

2 – Bestyrelsens beretning:

Formanden bød velkommen til de nye medlemmer Morten & Silla, Michael og Ditte og udtrykte glæde over at se de nye medlemmer til generalforsamlingen.

Marianne Bærenholdt fortalte om den store vandskade i sommeren og rettede en tak til Benni, Ole og Storm som brugte det meste af 24 timer på rydning. Forsikrings sagen er kørt og foreningen har fået forsikringspenge udbetalt.

Der har været nogle småting omkring VVS arbejder og bestyrelsen har brugt en del tid på det forhåbentligt kommende faldstammeprojekt.

Vinduerne har fået et 5 års tjek og det var ikke så godt, det var ganske enkelt manglende vedligeholdelse, og derfor skal vi selv betale for det. Foreningen betaler denne gang med fremadrettet vil vedtægterne blive ændret så vedligeholdelsen af vinduerne påhviler andelshaverne. Vi vil modtage en plan over hvordan vedligeholdelsen virker bedst.

Ved kommende lejlighedssalg skal der ske en gennemgang af vinduerne og el-tjek inden lejligheden sælges. Det har været dyre lærepenge at lære og nu har vi lært og derfor skal det ind i vedtægterne.

Der er blevet lavet lys med el-sensor på såvel fortrapper, som bagtrapper og loftet.

Der har været et gennemtæret rør i kælder, som har givet vandskade, det er nu skiftet.

Der var en mindre debat omkring en uafklaret rensning af en faldstamme.

Beretningen blev godkendt.

3 – Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab og andelsværdi:

Kirsten Sjeldan gennemgik årsrapporten for 2011.

Året udviste et underskud på 37.636 efter betaling af afdrag. Klart en forbedring fra sidste år.

Kirsten Sjeldan oplyste, at der havde indsneget sig en fejl i regnskabet, hvor det stod anført at bestyrelsen indstillede en andelsværdi på kr. 115,39. Det er forkert, andelsværdien kan kun ansættes til kr. 114,97.

andelsboligforeningen NEST

referat

Årsrapporten og den fremsatte andelsværdi blev godkendt.

Andelsværdien udgør frem til næste generalforsamling **kr. 114,97** pr. indskudt krone.

4 – Forelæggelse til godkendelse af drifts- og likviditetsbudget

Kirsten Sjeldan gennemgik budgettet, som udviste en nødvendig stigning i boligafgiften.

Budgettet med den foreslåede stigning på 30 kr./m² fra 1. maj 2012 blev godkendt af medlemmerne.

Indbetaling til Kabel-TV reguleres ligeledes så det svarer til udgiften.

5 – Forslag:

Dirigenten oplyste, at der var nok fremmødte til at vedtægternes krav omkring kvalificeret flertal kunne opfyldes, hvorfor vedtægtsforslagene, hvis de blev vedtaget i dag, vil være gældende med det samme.

Forslag 1 – fra bestyrelsen:

Endelig vedtagelse af forslag om ændring af § 17, stk. 6 i vedtægterne. Forslaget blev vedtaget på ordinær generalforsamling 25.5.2011.

Ændringen er anført med kursiv:

Snarest muligt efter køberens overtagelse af lejligheden skal denne med **minimum 2 bestyrelsesmedlemmer** gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer og inventar, der er overtaget i forbindelse med lejligheden. **Besigtigelsen skal foretages medens andelen er ryddet for indbo.**

Forslaget blev vedtaget med alle stemmer for. Foreningens vedtægter vil blive rettet i overensstemmelse hermed.

Forslag 2 – nyt stk. 3, 4, 5 & 6 til vedtægtens § 10

Stk. 3

Foreningens medlemmer, minimum 1 fra hver andel, skal efter evner og formåen deltage i 2 arbejdsdage om året. Arbejdsdagene varsles af bestyrelsen, som udpeger arbejdsopgaverne.

Stk. 4

Bestyrelsen kan i særlige tilfælde give dispensation,

Stk. 5

Såfremt medlemmerne ikke deltager i arbejdsdagene pålignes medlemmet et årligt gebyr stort kr. 1.800 eller kr. 900 pr arbejdsdag.

Stk. 6

Til sikkerhed for betalingen af beløbet opkræves hver måned kr. 150,- via den månedlige opkrævning af ydelser til foreningen. Hvis medlemmet har deltaget i arbejdsdagene tilbagebetales beløbet efter udgangen af foreningens regnskabsår, har medlemmet ikke deltaget i arbejdsdagene tilgår beløbet foreningen. Manglende betaling af beløbet har samme retsvirkning som manglende betaling af boligafgift, jfr. § 23.

andelsboligforeningen NEST

referat

Forslaget blev vedtaget med alle stemmer for. Foreningens vedtægter vil blive rettet i overensstemmelse hermed.

Forslag 3 – nyt stk. 2 til § 3 i vedtægten

Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3, stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 14.

Stk. 2 bliver herefter stk. 3

Stk. 3 bliver herefter stk. 4

Stk. 4 bliver herefter stk. 5

Stk. 5 bliver herefter stk. 6

Forslaget blev vedtaget med alle stemmer for. Foreningens vedtægter vil blive rettet i overensstemmelse hermed.

Forslag 4 – fra bestyrelsen – nyt stk. 2 til § 23 i vedtægten

Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår overdragelsen skal ske på, jfr. § 18, hvorefter afregning finder sted som anført i vedtægternes § 17. Såfremt der ikke i forbindelse med salget kan opnås den værdi, som den ekskluderede andelshaver er berettiget til, skal den ekskluderede andelshaver acceptere den pris, der beviseligt er opnået til anden side, medmindre den ekskluderede andelshaver ikke inden 5 dage fra modtagelsen af meddelelsen om prisfastsættelsen, har indstillet en anden af bestyrelsen godkendt andelshaver, der tilbyder en højere pris for andelen. Den ekskluderede andelshaver hæfter for boligafgiften og andre ydelser til foreningen indtil ny andelshaver er indtrådt i forpligtelsen.

Stk. 2 bliver herefter stk. 3.

Forslaget blev vedtaget med alle stemmer for. Foreningens vedtægter vil blive rettet i overensstemmelse hermed.

Forslag 5 – fra bestyrelsen – nye faldstammer

Bestyrelsen bemyndiges til indenfor en beløbsramme af kr. 490.000 at iværksætte udførelse af renovering af faldstammer – se vedhæftede konsekvensberegning.

Forslaget blev vedtaget med alle stemmer for.

Forslag 6

Bestyrelsen bemyndiges til at omlægge, forlænge og forhøje indestående lån med ca. 644.000 som kontantlån, 3,5%, 30 år – se vedhæftede konsekvensberegning.

Forslaget blev vedtaget med alle stemmer for.

andelsboligforeningen NEST

referat

Forslag 7

Bestyrelsen bemyndiges til at optage lån stort kr. 650.000 til mellemfinansiering af byggeriet. Lånet optages enten som byggelån eller kassekredit og indfries, når realkreditlånet er hjemtaget. Forrentningen af kreditten tages fra provenuet af realkreditlånet.

Forslaget blev vedtaget med alle stemmer for.

Forslag 8

Bestyrelsen bemyndiges til at underskrive pantebreve, ejerpantebreve, kontrakter, rådgiveraftaler m.v. i forbindelse med de i forslag 5 & 8 anførte arbejder og finansiering, jfr. forslag 6.

Forslaget blev vedtaget med alle stemmer for.

Forslag 9 – fra Benni Holm

Sammenlægning af foreningens gård med gården på Sankt Knuds Vej.

Det blev præciseret, at et endeligt forslag til sammenlægningen vil blive fremlagt, således at medlemmerne har mulighed for at sige endeligt nej, hvis de kriterier, som Frederiksberg Kommune endeligt måtte fremkomme med som et krav, ikke er i overensstemmelse med medlemmernes ønsker.

På baggrund heraf stemte alle for at der kan fremsendes ansøgning til Frederiksberg Kommune.

Forslag 10 – fra Benni Holm

Trappevask overgår til medlemmerne.

Forslaget blev forkastet.

6 – Valg af bestyrelse

Nyvalgt blev:

Silla Bakalus
Pia Heidi Thorsteinsson

Bestyrelsen består af:

Marianne Bærenholt, formand (på valg 2013)
Benni Holm (på valg 2013)
Silla Bakalus (på valg 2014)
Pia Heidi Thorsteinsson (på valg 2014)

Som suppleant valgtes:
og nyvalgtes:

Jon Wiedekamm
Ditte Eigenbrod

Der var en del debat under valg omkring manglende engagement fra medlemmerne. Jon Wiedekamm oplyste, at han gerne hjælper til med varme og varmecentralen og Fritz oplyste, at han også gerne hjælper til når der kommer håndværkere.

7 – Valg af administrator og revisor

Genvælgt som administrator blev: SJELDANI Administration

Bestyrelsen blev bemyndiget til at vælge en ny revisor.

andelsboligforeningen NEST


re f e r a t

8 – Eventuelt

Jon Wiedekamm oplyste, at flere i ejendommen har udtrykt ønske om altan og at de nu var flere, der gerne vil arbejde for projektet. Flere af medlemmerne udtrykte ønske om, at det kunne de også tænke sig.

Da intet yderligere forelå takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 18:47.

Som dirigent:



.....
Kirsten Sjeldan, administrator (SIGN.)

Som bestyrelse:



.....
Marianne Bærenholt, formand



.....
Benni Holm



.....
Silla Bakalus



.....
Pia Heidi Thorsteinsson