

Referat fra ordinær generalforsamling den 2.maj 2018

Onsdag den 2. maj 2018, kl. 16:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen NEST med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt hos Ditte Eigenbrod.

Tilstede var 8 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 9 stemmer.

Foreningens formand Silla Bakkalus bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Sonny Schneider blev valgt som både dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Formanden kunne berette at det har været et ualmindeligt stille år i foreningen.

Altanprojektet er så småt igangsat i samarbejde med MiNALTAN som altanudbyder.

Der har været en stigning i foreningens forsikring. Det skyldes de mange skader der har været i foreningen igennem en periode.

Det betyder samtidig at foreningen er oplyst at de skal være skadefri de kommende tre år, for at kunne bevare den samme præmie som den nuværende.

Derved vil man gerne indstille til at andelshaverne de retter henvendelse til bestyrelsen forud for en anmeldelse af en forsikringskade. Dette for at mindske antallet af mindre ubetydelige skader, som det muligvis vil være billigere at foreningen selv bekoster, ift. det anmeldes som en forsikringskade.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**



Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2017, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 163.521 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 142.322 kr. er der et likviditetsmæssigt overskud på 21.199 kr.

Dirigenten oplyste, at der snart kommer et nyt regelsæt, som valuarer skal følge, når de udarbejder valuarvurderinger. Regelsættet forventes vedtaget af Folketinget til sommer (juni eller juli måned 2018). Der kan derfor være usikkerhed om, hvordan foreningens fremtidige valuarvurderinger kommer til at se ud. Hvis det nye regelsæt betyder, at foreningens fremtidige valuarvurderinger bliver lavere end den nuværende, må andelshaverne forvente en tilsvarende lavere andelsværdi.

Administrator anbefaler, at foreningen vælger at anvende en konservativ valuarvurdering.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **216,22 kr.** (sidste år: 199,07 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2018, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2018. Forsamlingen besluttede at tillægge yderligere 7.000 kr. af det driftsmæssige overskud til dækning for den opkrævning man er bekendt med vil komme til forsikringspræmien.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Forslag 1 - Altanprojekt

Bestyrelsen stiller hermed to forslag for videre behandling af altanprojekt:

Introduktion og motivation:

Som tidligere beskrevet for foreningens medlemmer er bestyrelsen i samarbejde med Min Altan i gang med at udføre første etape i et altanprojekt.

Vi har hyret Min Altan til at forestå projektet.

Projektet har dog mødt noget modstand hos kommunen, da kommunen på forhånd afviser, at alle kan få altaner.

Kommunen er positivt stemt overfor følgende altaner:

Svend Trøsts Vej St, 1. og 2. sal. – disse lejligheder vil blive indstillet til en godkendelse for altaner mod gården

Niels Ebbesens Vej 16, [1.tv](#) og 2. tv – såfremt disse altaner bliver placeret på gavlen i det grå område, og der ikke er indvendinger fra naboerne, vil disse altaner blive indstillet til godkendelse



Andelsboligforeningen NEST

Niels Ebbesens Vej 16, st. tv – Kommunen er positivt stemt overfor en træterrasse ud fra stuevinduet i skellet.

Disse altaner er kommunen ikke positivt stemt for – og de vil kun kunne godkendes, hvis de bliver godkendt på et politisk møde:

Niels Ebbesens vej 16, 1. th og 2. th

Niels Ebbesens Vej 16, 1 tv. Og 2. tv – såfremt man ønsker altaner i skellet ud fra stuevinduet i den udsmykkede del af bygningen

Niels Ebbesens vej 16, 3 sal samt Svend Trøsts Vej 1, 3. sal – altaner i taget mod henholdsvis taget og gården vil skulle igennem en politisk høring for evt. at opnå godkendelse.

Denne altan vil ikke blive godkendt:

Niels Ebbesens Vej 16, st. th – altanen vil på ingen måder kunne blive godkendt, da kommunens linjeføring af vejen går helt ind til bygningen.

På baggrund af ovenstående oplyser Min Altan, at der er to muligheder til at forsætte ansøgningsprocessen. Og det er disse to muligheder, som bestyrelsen beder andelshaverne stemme om:

Forslag 1.

At indsende ansøgning for de altaner, som kommunen på forhånd har udtalt sig positivt for. Det vil sige: Svend Trøsts Vej St, 1. og 2. sal. samt Niels Ebbesens Vej 16, st. tv, 1. tv og evt. 2 tv (såfremt beboeren ønsker det) – med ansøgning om altan i den grå del af bygningen.

Når tilladelsen og opsætning af altaner er fuldført, kan foreningen overveje, om man vil gennemføre den anden etape af ansøgningerne. Ifølge Min Altan er kommunen nogle gange mildere stemt for at tillade flere altaner, når de har set, at resultatet fra de første altaner er blevet pænt.

Pris: I første omgang vil det ikke koste foreningen yderligere udgifter, da foreningen allerede har betalt for den første etape.

Ønsker beboerne 2 etape gennemført, kan det vedtages på en generalforsamling næste år.

Tidshorisont: De første altaner vil formentlig kunne blive opsat allerede i efteråret.

Forslaget bortfalder idet forslag 2 blev taget til afstemning først, som det mest vidtgående forslag. Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 2.

Vi tager alle altaner med i en ansøgning (på nær Niels Ebbesens Vej 16, st. th) og gennemføre den svære proces, der vil skulle behandles politisk. Der vil blive søgt om de altaner, som beboerne helst ønsker.

Pris: Denne løsning vil koste 30.000 kr + moms yderligere til Min Altan, da der skal laves mere avancerede tegninger i form af visualiseringer samt indgås en større dialog med kommunen.

Dertil kommer, at sagsgebyret til kommunen vil være større end ved løsning 1.

Tidshorisont: Altanerne vil tidligst kunne blive opsat forår 2019.

Min Altan vil ikke garantere, at politikerne godkender projektet. Og kommunen har på forhånd meddelt, at den vil indstille de altaner, den ikke bifalder, til et afslag.



Forslag 2 blev **enstemmigt vedtaget** efter mange gode og saglige drøftelser hvor argumenter for og imod blev grundigt drøftet.

Altangruppen der blev nedsat består nu af Pia Thorsteinsson og Michael Peter Wolter. De har fået bemyndigelsen til i samarbejde med bestyrelsen at igangsætte det yderligere arbejde med kontakten til altanfirmaet for udarbejdelse af et helstøbt projekt, hvor der ansøges om at alle andelshavere kan indgå i projektets ansøgning, i det omfang og med de ønsker den enkelte andelshaver har til altanprojektet.

Forslag 3.

Motivation:

En andelsboligforening, et altanprojekt, et samlet tilbud, med mulighed for opsætning af altan hurtigt selvom en del af projektet kan tage længere tid. Jeg synes vi mangler et samlet økonomisk overblik fra bestyrelsen for hvad konsulent udgiften samlet vil være, inden vi kan stemme om hvilken metode vi går efter.

Der vil altid være en økonomisk vinding ved at samle projekter og ikke kører 2 separate forskudt over så lang en tidsperiode. Dette også set i forhold til at en del af projektet muligvis kan startes op tidligere, sideløbende.

Den logiske tilgang er derfor et samlet projekt, en forhandlet pris, en samlet søgning selvom selve "byggeriet" muligvis kan/vil ske over flere etaper.

Hvis konsulentarbejdet handler om ekstra tegninger og en evt. forlængelse i ansøgningsprocessen i kommunen for en del af lejlighederne er det en del af den samlede beslutningen at alle i en andelsforening får lige muligheder, i samme projekt, samme vejledning, samme konsulentvirksomhed med den samlet pris for alle som kan og ønsker altan. Der af første forslag, at inden vi beslutter metode, at vi har et informationsmøde alle inviteret med MinAltan. Supplerende forslag til dem bestyrelsen allerede har frembragt.

Forslaget bortfalder idet forslag 2 blev taget til afstemning først, som det mest vidtgående forslag. Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 4.

At der ikke stemmes for nogle af forslagene førend MinAltan på et fællesmøde for beboere af interesse for og med Altanprojektet får mulighed for at spørge MinAltan om rådgivnings muligheder, processen osv. Det er i fælles interesse at alle i foreningen er med i hvad, hvordan og hvorfor. Det er trods alt det som de er ansat til på vores vegne. Jeg oplever at der ud fra både Frederiksberg kommune og Minaltan at det ikke er så umuligt at få altan også på gavl eller facader, jeg ville derfor personligt gerne høre Minaltan holde et oplæg. (dette kunne evt. være en åben mulighed på dagen for generalforsamlingen at MiNALTAN deltog ?)

Forslaget bortfalder idet forslag 2 blev taget til afstemning først, som det mest vidtgående forslag. Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.



Forslag 5.

Tillæg til Bestyrelses forslag nr. 1

At etape 2 i forhold til evt. merudgift (*) i forbindelse med konsulent support fra MinAltan godkendes allerede ved denne generalforsamling og ikke efter etape 1 er udført. (alle stilles lige i forbindelse med ansøgning om altan, en forening, et samlet projekt, et samlet tilbud, en samlet ansøgning) Dette gør at der stadig er mulighed for og hvis " dem i etape 1 " kan og godkendes af altaner stadig komme op allerede efterår 2018.

Etape 2 får derved samme muligheder som resten af foreningen i forhold til ansøgning og godkendelse trods evt. længere behandlings tid. Det vil blot være byggeriet som bliver etapevis og ikke projektet!

(*) og igen som skrevet i indledning, specificeret hvilke omkostninger MinAltan har for det arbejde indtil videre, og pris alt i alt . Hvis etape 1, allerede koster 50.000kr. og vi ikke har fået en fast pris på evt. etape 2 skal omkostninger ses i et andet perspektiv.

Forslag er indgivet af Pia Thorsteinsson, Niels Ebbesens Vej 16 2 tv,
1911 Frederiksberg . d.18.4.18

Forslaget bortfalder idet forslag 2 blev taget til afstemning først, som det mest vidtgående forslag. Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var formand Silla Bakkalus og bestyrelsesmedlem Marianne Bærenholt begge på valg og modtog begge genvalg. De modtog begge genvalg. Derudover skulle der vælges én suppleant. Som ny suppleant blev Kasper Simonsen genvalgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Silla Bakkalus	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Marianne Bærenholt	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Michael Peter Wolter	på valg i 2019
Bestyrelsesmedlem	Ditte Eigenbrod	på valg i 2019
Suppleant	Kasper Simonsen	på valg i 2019



Ad 7 - Valg af administrator og revisor

Administrator SJELDANI Boligadministration A/S blev genvalgt.

Revisor LUNI Revision blev genvalgt.

Ad 8 - Eventuelt

Forsamlingen drøftede den vedtagelse der har været tilbage i 2014 ift. at opsigse FLEXEVENT.

Bestyrelsen har undersøgt muligheden for at opsigse samarbejdet, overvejet om det eksisterende erhvervslejemål kunne minimeres og der kunne etableres kælderrum til andelshaverne i noget af lejemålet.

Samtidig skønnes det ligeledes at erhvervslejer betaler lejen, betaler til tiden og der opleves ingen problemer i forholdet.

Bestyrelsen vil forsat være opmærksomme på hvis muligheden for at ændre på forholdet, at det skulle opstå, ligesom man i første omgang venter og ser tiden an.

Da der ikke var anledning til yderligere drøftelser lukkede dirigenten kl. 17.50, og takkede for god ro og orden.

Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om foreningen på:

nest.sjeldani.dk

((Referatet underskrives digitalt af dirigent, foreningens bestyrelse)

Sonny Schneider, dirigent - Silla Bakalus, formand - Marianne Bærenholt, bestyrelsesmedlem
Michael Peter Wolter, bestyrelsesmedlem - Ditte Eigenbrod, bestyrelsesmedlem



PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Carsten Hecht

Dirigent

På vegne af: Sonny Schneider - stoppet hos Sjeldani

Serienummer: PID:9208-2002-2-679939340827

IP: 195.225.xxx.xxx

2018-10-22 09:03:44Z

NEM ID 

Michael Peter Wolter

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Nest

Serienummer: PID:9208-2002-2-431285056585

IP: 2.110.xxx.xxx

2018-10-22 12:10:30Z

NEM ID 

Ditte-Marie Sonne Eigenbrod

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Nest

Serienummer: PID:9208-2002-2-537940521702

IP: 188.182.xxx.xxx

2018-10-22 13:34:49Z

NEM ID 

Silla Agnieszka Bakalus

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-317765982890

IP: 62.44.xxx.xxx

2018-11-05 11:52:10Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TEL1J-PZEVK-ZS6TQ-4EBN7-TCHPI-6ZWK6

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>