

## A/B Nest

År 1999, søndag den 25. april kl. 20.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Nest. Generalforsamlingen afholdtes hos administrator på adressen Gl. Kongevej 164, 1., 1850 Frederiksberg C.

I henhold til indkaldelse af den 9. april 1999 blev følgende behandlet:

Finn Frost bød velkommen på vegne Andelsboligforeningen Nest.

## Dagsorden

### 1 - Valg af dirigent

Niels Højmark blev valgt til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt. Der var repræsenteret i alt 8 andele - heraf 1 ved fuldmagt - af i alt 13 mulige. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig.

### 2 - Valg af referent

Don Krusager fra administrationen blev valgt til referent.

### 3 – Bestyrelsens beretning

Fin Frost oplyste, at 1998 havde været et stille år uden den store arbejdsindsats fra bestyrelsen. Dog blev følgende forhold fremhævet:

- Der var endeligt kommet en ny og mere stabil lejer i kælderen. Den tidligere købmand valgte at fraflytte uden nogensinde at underskrive lejekontrakten. De efterfølgende lejere - netcafeen - flyttede aldrig rigtigt ind og er formentlig "buret inde" i dag p.g.a. checkbedrageri.
- Der er gjort tiltag til etablering af et Vejlaug for Svend Trøsts Vej. Dette skyldes vejbanens ringe beskaffenhed, den dårlige snerydning og de alt for mange parkerede biler som ikke hører hjemme på vejen.
- Der arbejdes på at finde en til at passe varme anlægget. Hverken bestyrelse eller vicevært kan finde ud af mekanikken.
- Vedligeholdelsesbudget for 1999 andrager kr. 92.000. Bestyrelsen ønsker følgende arbejder udført i nævnte prioriterede rækkefølge: maling af vinduer og udvendige døre, diverse møbler til gårdmiljø, muristandsættelsesarbejder i kælder, udskiftning eller istandsættelse af trappeløb til kælder incl. reposer i stuen, istandsættelse af underfacaden mod gaden, dræn i gavl ved containere, m.m.
- Flere tilstedeværende oplyste, at de gerne vil have en anden sæbe til trappevasken. Den nuværende lugter af "bræk".

Den øvrige del af årsberetningen fulgte af gennemgangen af årsregnskabet.

Der fremkom ikke flere bemærkninger til beretningen som herefter blev godkendt.

### 4 – Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab for 1998 og værdiansættelse

Don Krusager gennemgik det udsendte årsregnskab for 1998.

Ved gennemgangen blev posterne om "Tilskud – Privat Byfornyelse", "Prioritetsrenter", "Administration", "Sagsomkostninger" og "Vedligeholdelse", specielt bemærket.

Årets resultat på kr. 182.467 var særligt præget af de ekstra afholdte udgifter til administration og sagsomkostninger samt den ikke forbrugte vedligeholdelse. Sammenlagt var driften som helhed forløbet tilfredsstillende. Udgiftssiden var herudover i det store hele forløbet som budgetteret. Der var afdraget kr. 115.221 på prioritetsgælden, hvorfor der var en positiv likviditetsvirkning af driften på kr. 67.246.

Don Krusager gennemgik herefter regnskabsnoten om fastsættelse af andelsværdien. Det blev specielt fremhævet, at ejendomsvurderingen har været påklaget overfor vurderingsmyndighederne, idet denne afveg væsentligt i betragtning af det beløb ejendommen er istandsat for. Imidlertid er der stadig et væsentligt misforhold mellem den offentlige vurdering på kr. 2.750.000 og ejendommens bogførte værdi på kr. 2.951.166.

Generalforsamlingen fastsatte enstemmigt andelskronen efter metode a til kr. 10,96 pr. indskudskrone i henhold til årsregnskabet.

En andelshaver spurgte, hvorfor der ikke afskrives på installation af fjernvarme. Dette vil naturligvis påvirke andelsværdien, og administration vil tage dette op ved regnskabsudarbejdelsen til næste år.

Da der ikke fremkom yderligere bemærkninger til regnskabet, blev årsregnskabet herefter enstemmigt godkendt.

## **5 – Fremlæggelse af budget for 1999 og fastsættelse af boligafgift**

Don Krusager gennemgik det udsendte forslag til budget for 1999.

I budgettet var der lagt op til, at den nuværende boligafgift på kr. 410.000 årligt fortsætter uforandret. Imidlertid var det ikke muligt at fastholde antenneafgiften, hvorfor denne er reguleret op med kr. 41,00 pr. måned pr. lejlighed. Det samlede indtægtsgrundlag andrager ca. kr. 501.000.

En andelshaver bemærkede, at den nye erhvervslejer ikke flyttede ind 1. januar 1999 hvorfor budgettet ikke står mål med indtægten. Generalforsamlingen besluttede dog ikke at ændre de budgetterede indtægter.

Det fremgik af budgettet, at der var plads til vedligeholdelsesarbejder for ca. kr. 92.000 og afdrag på prioritetsgæld andrager ca. kr. 127.000.

Den samlede budgetterede prioritetsydelse udgør kr. 272.000 årligt. Restløbetiden på lånene varierer fra 8 år og 3 måneder til 17 år og 3 måneder.

Der fremkom ikke yderligere bemærkninger til budgettet som herefter enstemmigt blev godkendt.

## **6 – Forslag**

Der var ikke udsendt nogle forslag til foreningens medlemmer.

Bestyrelsen foreslog dog, at der gennemføres endnu en låneomlægning. Det nuværende lån oprindeligt brugt til finansiering af bl.a. fjernvarmeinstallationen kan med fordel omlægges til enten et nyt 10-årigt kontantlån på baggrund af 4%'s obligationer eller et flex-lån i Euro'er.

Generalforsamlingen diskuterede kort rente- og kursrisici ved Euro-lån. Der var dog udpræget stemning for at optage lån i danske kroner med fast rente. Låneydelsen vil stige ca. kr. 27.000 årligt

ved et 10-årigt lån.

En afstemning ved håndsoprækning viste at for optagelse af et fastforrentet kronelån stemte:

Ja	7
Nej	0
Undlod at stemme	1

Generalforsamlingen bemyndigede derfor bestyrelsen til at omlægge det nuværende lån til et nyt kontantlån med en løbetid på 10 år.

Don Krusager lovede at udsende kopi af lånetilbuddet fra Realkredit Danmark A/S når det foreligger.

### 7 – Valg til bestyrelsen

På valg til bestyrelsen var Peter Johansen som var fraflyttet ejendommen og Niels Højmark.

Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt Niels Højmark og som nyt bestyrelsesmedlem Benni Holm.

Bestyrelsen består herefter af:

Finn Frost – formand	på valg i år 2000
Niels Højmark	på valg i år 2001
Benni Holm	på valg i år 2001

Som suppleant til bestyrelsen valgtes enstemmigt:

1. suppleant      Jon Wiedekamm.

### 8 – Valg af revisor

På valg var Henrik Knudsen som er fraflyttet ejendommen.

Generalforsamlingen valgte enstemmigt Brian Hansen.

### 9 – Eventuelt

Generalforsamlingen fastsatte følgende datoer for afholdelse af arbejdsweekender.

- Den 22. maj 1999 fra kr. 10.30 (maling af trapper, diverse ”shining”, dørtelefoner)
- Den 12. juni 1999 fra kl. 10.30
- Den 21. august 1999 fra kl. 10.30

Der fremkom ikke yderligere, hvorefter generalforsamlingen sluttede kl 22.00

Som dirigent:

Niels Højmark

Benni Holm

Bestyrelsen.

25041999.117 dk

Niels Højmark