

Referat fra ordinær generalforsamling 2014

Tirsdag den 22. april 2014, kl. 16:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Nest med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt hos Jon Wiedekamm, Niels Ebbesens Vej 16, 3. sal, 1911 Frederiksberg C

Tilstede var 7 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 8 stemmer.

Foreningens formand Silla Bakalus bød velkommen til årets ordinære generalforsamling.

Ad 1 – Valg af dirigent og referent

Carsten Volden fra SJELDANI blev valgt som dirigent og referent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt og beslutningsdygtig.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning

Foreningens formand Silla Bakalus aflagde følgende beretning:

Året bød på mange udfordringer for bestyrelsen. Særligt har en andelsoverdragelse givet bestyrelsen arbejde, da det viste sig, at køber så andelen som et investeringsprojekt. Den efterfølgende skønssag medførte kun nogle små ændringer i overdragessummen.

Endvidere har forhandlinger med erhvervslejerne givet anledning til problemer, da lejereren ikke ønskede at underskrive en erhvervslejekontrakt. Erhvervslejereren betaler dog husleje til tiden.

Der har været meget få omkostninger til vedligeholdelse og til snerydning, hvorfor årets resultat er pænt.

Et sprunget vandværk i kælderen medførte en større vandskade. Forsikringen har dog betalt omkostningerne og skaderne er nu udbedret.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3 – Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab og andelsværdi

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2013 og bemærkede at årets resultat var på 195.795 kr. Efter betaling af afdrag på realkreditlån (101.298 kr.) realiserede foreningen et likviditetsmæssigt overskud på 94.497 kr., som blev overført til foreningens egenkapital.

Administrator blev bedt om at ændre opkrævningerne til antenne, så opkrævningerne passer med den reelle udgift.



andelsboligforeningen NEST

Årsrapporten og andelsværdien på 114,11 pr. indskudt krone blev godkendt.

Ad 4 – Forelæggelse til godkendelse af drifts- og likviditetsbudget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2014. Budgettet medførte ingen boligafgiftsstigning - boligafgiften udgør kr. 540 pr. m² pr. år. Årets overskud forventes at blive 1.014 kr. efter afdrag på realkreditlån.

Drifts- og likviditetsbudgettet blev godkendt.

Ad 5 – Forslag

Der var indkommet følgende forslag til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - Vedtægtsændring § 25

Nuværende formulering:

§ 25 stk. 1: Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde, senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Blev foreslået ændret til:

§ 25 stk. 1: Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde, eksempelvis elektronisk fx via mail, senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget**.

Forslag 2 – Vedtægtsændring § 27

Nuværende formulering:

§ 27 stk. 1: Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren skriver referat. Dette underskrives af dirigenten og bestyrelsen.

Blev foreslået ændret til:

§ 27 stk. 1: Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Der skrives et kort referat af det på generalforsamlingen passerede. Referatet underskrives af dirigenten og formanden. Foreningens medlemmer skal senest 1 måned efter generalforsamlingen have adgang til referatet fx. via mail eller udsendelse.

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget**.

Forslag 3 – Vedtægtsændring § 34, stk. 2

Nuværende formulering:

§ 34 stk. 2: Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditets budget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Blev foreslået ændret til:

§ 34 stk. 2: Den reviderede årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget vil blive udsendt eller elektronisk være tilgængelig f.eks. via mail sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget**.



andelsboligforeningen NEST

Forslag 4 – Udvidelse af kælderrum til opbevaring

Bestyrelsen stillede forslag om, at kælderarealet Niels Ebbesens Vej 16, kld.th. (pt. Udlejet til Flexevent ApS) omdannes til opbevaringsrum til brug for foreningens medlemmer. Forslaget medførte, at foreningen mistede en lejeindtægt på 60.460 kr. årligt, som blev foreslået dækket af driftsbudgettet. Omkostningerne til denne omdannelse holdes inden for det aftalte vedligeholdelsesbudget.

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget**.

Forslag 5 – Frasalg af loftsareal

Marianne Bærenholdt Sven Trøstsvej 1, 3. havde stilet følgende forslag om frasalg af loftsareal

Forslag 5A: Der blev stillet forslag om, at andelshaveren i lejligheden Svend Trøsts Vej 1, 3. sal fik lov lov til at inddrage en del af loftsarealet, i alt 9,6 m2., over lejligheden til andelen. Arealet overdrages for 15.000 kr. Til gengæld afholder andelshaveren selv alle omkostninger til omdannelse af dette areal til bolig. Andelshaveren forestår selv indhentning af de nødvendige myndighedstilladelser, skal sikre at arbejdet laves håndværksmæssigt forsvarligt / i overensstemmelse med gældende regler og andelshaveren betaler omkostningerne til udarbejdelse af overdragelsesdokumenter. Andelshaveren betaler normal boligafgift for de tilkøbte m2 fra og med overdragelsesdagen. Det betød en stigning i den nuværende ydelse på 412,80 kr.

Forslag 5B: Der blev stillet forslag om, at andelshaveren i lejligheden Svend Trøsts Vej 1, 3. sal fik lov lov til at inddrage en del af loftsarealet, ialt 4,5 m2, over lejligheden til andelen. Arealet overdrages for kr. 10.000. Til gengæld afholder andelshaveren selv alle omkostninger til omdannelse af dette areal til bolig. Andelshaveren forestår selv indhentning af de nødvendige myndighedstilladelser, skal sikre at arbejdet laves håndværksmæssigt forsvarligt / i overensstemmelse med gældende regler og andelshaveren betaler omkostningerne til udarbejdelse af overdragelsesdokumenter. Andelshaveren betaler normal boligafgift for de tilkøbte m2 fra og med overdragelsesdagen. Det betyder en stigning i den nuværende ydelse på 193,50 kr.

På generalforsamlingen blev der stillet følgende ændringsforslag:

Forslag 5C: Der blev stillet forslag om, at andelshaveren i lejligheden Svend Trøsts Vej 1, 3. sal fik lov til at inddrage en del af loftsarealet, i alt 9,6 m2, over lejligheden. Arealet udlejes af andelsboligforeningen til andelshaveren på en uopsigelig lejekontrakt. Til gengæld afholder andelshaveren selv alle omkostninger til omdannelse af dette areal til bolig. Andelshaveren forestår selv indhentning af de nødvendige myndighedstilladelser, skal sikre at arbejdet laves håndværksmæssigt forsvarligt / i overensstemmelse med gældende regler og andelshaveren betaler omkostningerne til udarbejdelse af lejeaftale. Andelshaveren betaler altid en husleje for arealet svarende til den boligafgift som andelshavere betaler fra og med overdragelsesdagen.

Ændringsforslaget blev vedtaget og de oprindelige forslag 5A og b bortfaldt.

Ad 6 – Valg af bestyrelse

På valg til bestyrelsen var formand Silla Bakalus og bestyrelsesmedlem Marianne Bærenholt. Begge blev genvalgt.

Som suppleant blev Kasper Simonsen valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand	Silla Bakalus	(på valg 2016)
	Marianne Bærenholt	(på valg 2016)
	Jon Wiedekam	(på valg 2015)
	Michael Peter Wolter	(på valg 2015)
	Ditte Eigenbrod	(på valg 2015)
Suppleanter	Kasper Simonsen	(på valg 2015)



andelsboligforeningen NEST

Ad 7 – Valg af administrator og revisor

Genvalgt som administrator blev: SJELDANI boligadministration A/S

Genvalgt som revisor blev: LUNI Revision

Ad 8 – Eventuelt

Bestyrelsen vil senere offentliggøre datoer for årets arbejdsweekender. Alle opfordres til at deltage.

Der var på generalforsamlingen flere medlemmer, som gerne ville have altan. Altan.dk har været ude og kigge på ejendommen, desværre vil den sandsynligvis ikke være muligt for alle at få altan. Det vil hos Frederiksberg Kommune blive undersøgt, hvad der kan lade sig gøre.

Da intet yderligere forelå takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 17:30.

(Referatet underskrives digitalt af dirigent og foreningens bestyrelse)

Carsten Volden, dirigent

Silla Bakalus, formand
Marianne Bærenholt
Jon Wiedekamm
Michael Peter Wolter
Ditte Eigenbrod





Dette dokument er underskrevet med NemID af:

Ditte-Marie Sonne Eigenbrod på vegne af A/B Nest som underskriver, serienummer: PID:9208-2002-2-537940521702, ip: 87.61.138.71, 29/04 2014 kl. 15:27:17 UTC

Jon Wiedekamm på vegne af A/B Nest som underskriver, serienummer: PID:9208-2002-2-448362906232, ip: 77.212.10.101, 29/04 2014 kl. 18:22:29 UTC

Carsten Østergaard Volden på vegne af A/B Nest som underskriver, serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573, ip: 94.189.37.106, 30/04 2014 kl. 12:14:42 UTC

Michael Peter Wolter på vegne af A/B Nest som underskriver, serienummer: PID:9208-2002-2-431285056585, ip: 90.184.209.228, 24/05 2014 kl. 08:28:56 UTC

Silla Agnieszka Bakalus på vegne af A/B Nest som underskriver, serienummer: PID:9208-2002-2-317765982890, ip: 188.182.223.170, 01/06 2014 kl. 15:41:20 UTC

Marianne Bærenholdt på vegne af A/B Nest som underskriver, serienummer: PID:9208-2002-2-190797551226, ip: 90.184.74.230, 10/08 2014 kl. 17:09:14 UTC

Penneo dokumentnøgle: I2O4X-6NC99-AHNO3-VDEES-1JNAK-KYVQE