

Andelsboligforeningen Nest

Matr.nr. 20 bt, Frederiksberg

År 2002, torsdag den 11. april kl. 18.00 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 27. marts 2002 blev følgende behandlet:

Finn Frost bød alle velkommen på vegne Andelsboligforeningen Nest.

Dagsorden

1 - Valg af dirigent

Jon Wiedekamm blev valgt til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt, dog noget sent i forhold til vedtægtens bestemmelser herom. Der var repræsenteret i alt 7 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

Finn Frost oplyste, at 2001 havde været et stille år uden den store arbejdsindsats fra bestyrelsen. Dog blev følgende forhold fremhævet:

- El del vedligeholdelsesproblemer med ejendommen trænger sig på. Vinduer i kælderen er opfugtet. Taget er ligeledes opfugtet og trænger til ventilation. Underfacaden er delvist faldet fra hinanden. Denne er dog delvist lavet i h.t. sidste generalforsamlingsbeslutning herom.
- Kælderen i nr. 16. st.th er ved at skifte lejer igen. Denne gang kommer den tidligere lejer Maja Schilling tilbage til ejendommen. Afviklingen mellem forrige lejer og Maja kender bestyrelsen intet til. Parterne løser problemerne indbyrdes.
- Diverse ombevaringsting på køkkentrappen skal bortskaffes. Det er ikke tilladt at opbevare ting på trappeopgangene af hensyn til brandfare og adgangsforhold m.m.
- Det vil måske være hensigtsmæssigt at en kommende bestyrelse overvejer opsætning af brandalarmer på trappeopgangene.

I øvrigt meddelte Finn at han forventer at fraflytte ejendommen, idet han er ved at købe hus sydpå.

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 2001 og værdiansættelse

Don Krusager gennemgik det udsendte årsregnskab for 2001. Regnskabet er opstillet som sidste år, hvor administrationen havde gjort et større arbejde i at udvikle denne rapportering. Regnskabspraksis er ligeledes uforandret.

Ved gennemgangen blev posterne om "Tilskud – Privat Byfornyelse", "Prioritetsrenter", "Vandafgifter", "Diverse" og "Vedligeholdelse" specielt bemærket. Der var der anvendt kr. 108.727 til vedligeholdelse mod budgetteret kr. 122.000.

Endvidere er antenneafgiften ikke reguleret, så der er opstået et større tilgodehavende. Antenneafgiften reguleres i løbet af det nye år.

Årets resultat på kr. 164.834 var særligt præget af de anvendte vedligeholdelsespenge. Sammenlagt var driften som helhed forløbet tilfredsstillende i h.t. forventningerne. Udgiftssiden var herudover i det store hele forløbet som budgetteret. Der var afdraget netto kr. 194.411 på prioritetsgælden, hvorfor der var en negativ likviditetsvirkning af driften på kr. 29.577 mod forventet kr. -65.000. Det blev oplyst, at restløbetiden på det "inkonvertible lån" er omkring 5 år.

Don Krusager gennemgik herefter regnskabsnoten om fastsættelse af andelsværdien. Den offentlige vurdering pr. 1. januar 2001 andrager kr. 4.450.000 og ejendommens bogførte værdien i årsregnskabet udgør uændret kr. 2.951.166. Der foretages ikke afskrivning på ejendommen.

Generalforsamlingen havde en kortere debat om ejendommens fremtidige vedligeholdelse. Det blev derfor besluttet at hensætte kr. 400.000 til fremtidige vedligeholdelsesopgaver. Disse er medtaget i det udsendte regnskab.

Generalforsamlingen fastsatte enstemmigt andelskronen efter metode c med fradrag af den anførte hensættelse på kr. 400.000 til kr. **25,88** pr. indskudskrone i henhold til årsregnskabet.

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

5 – Fremlæggelse af budget for 2002 og fastsættelse af boligafgift

Don Krusager gennemgik det udsendte forslag til budget for 2002.

I budgettet var der lagt op til, at den nuværende boligafgift på kr. 410.000 årligt fortsætter uforandret.

Istandsætte ejendommens herunder budgetposten "Vedligeholdelse" blev fastsat til kr. 80.000. Dette indebærer at det samlede budget for 2002 vil ende i et underskud på kr. 29.000. Da foreningens likviditet ikke tillader gentagne træk på kassekrediten modtog bestyrelsen mandat til at forhøje foreningens kassekredit i nødvendigt omfang.

Det fremgik herefter af budgettet, at der var plads til vedligeholdelsesarbejder for ca. kr.80.000 og afdrag på prioritetsgæld andrager ca. kr. 210.000.

Den samlede budgetterede prioritetsydelse udgør kr. 292.000 årligt. Restløbetiden på lånene varierer nu fra ca. 7 år til 5 år.

Der fremkom ikke yderligere bemærkninger til budgettet som herefter enstemmigt blev godkendt. Det ændrede budget udsendes sammen med generalforsamlingsreferatet.

Sammen med budgettet var der udsendt en antennebudget. Det fremgik heraf, at tidligere års underskud andrager kr. 19.474 og de årlige omkostninger udgør kr. 33.800. For at det årlige budget kan løbe rundt er det nødvendigt at forhøje afgiften fra nuværende 141 til kr. 214. pr. lejlighed pr. måned. Hvis tidligere års underskud skal nedbringes skal afgiften forhøjes yderligere. Der var stillet

forslag om at afgiften fastsættes til kr. 300.00 pr. måned indtil underskuddet er væk.

Efter en korte debat om eventuel indfrielse af underskuddet på en gang besluttede man at regulere antenneafgiften til kr. 300,00 pr. måned.

6 – Forslag

Der var ikke udsendt nogle forslag til foreningens medlemmer.

7 – Valg til bestyrelsen

På valg til bestyrelsen var Finn Frost som ikke ønsker at genopstille..

Generalforsamlingen valgte enstemmigt Niels Højmark som ny bestyrelsesformand. Da Niels samtidig sidder i bestyrelsen skal der findes et nyt bestyrelsesmedlem. Generalforsamlingen valgte enstemmigt Jacob Larsen.

Bestyrelsen består herefter af:

Niels Højmark - formand	på valg i 2004
Morten Madsen	på valg i 2003
Jacob Larsen	på valg i 2003

Som suppleant til bestyrelsen valgtes enstemmigt:

1. suppleant Jon Wiedekamm.

8 – Valg af revisor

På valg var Jacob Larsen som netop er indtrådt i bestyrelsen. Generalforsamlingen valgte i stedet Finn Frost som ny revisor for foreningen.

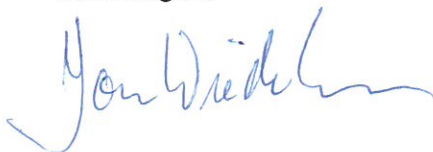
9 – Eventuelt

Generalforsamlingen havde følgende bemærkninger til dette punkt:

- Der afholdes arbejdsweekend den 8.-9. juni 2002

Der fremkom ikke yderligere, hvorefter generalforsamlingen sluttede kl 20.30

Som dirigent:



Bestyrelsen:



11042002.017 dk