

## Referat fra ordinær generalforsamling den 22. april 2021

Torsdag den 22. april 2021 kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Nest med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt virtuelt over Teams.

Tilstede var 10 medlemmer.

Foreningens administrator bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

### Ad 0 - Valg af dirigent og referent

---

Else Djørup fra SJELDANI blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Denne generalforsamling blev holdt digitalt på Teams på grund af Corona-pandemien og myndighedernes forsamlingsforbud.

### Ad 1 - Beretning

---

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Årets aktiviteter i foreningen har primært været omkring facadeprojektet. Renoveringen tog lidt længere tid end beregnet, men resultatet er blevet rigtig flot.

Altanprojektet har været på hold, men er planlagt til at starte op i det kommende år.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

### Ad 2 - Årsrapport

---

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2020, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 571.051 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 161.934 kr., har foreningen realiseret et underskud på 732.985 kr. Der



# Andelsboligforeningen Nest

er gennemført et større vedligeholdelsesprojekt til 799.485 kr., hvis det ikke medregnes i driftsresultatet, ville foreningens have realiseret et overskud på 66.500 kr.

Folketinget har vedtaget en ændring af Lejelovens § 5, stk. 2, for at imødegå kortsigtede investeringer i udlejningsejendomme. Det kan have indflydelse på andelsværdiberegningen i andelsboligforeninger som anvender valuarvurdering og har et energimærke, som er dårligere end "C". Foreningens energimærke er "C". Foreningen anvender valuarvurdering til beregning af andelsværdien.

Energimærket er udløbet og skal fornyes.

I henhold til Erhvervsstyrelsens bekendtgørelse af 30. maj 2018, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

## Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	31.300.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	28.455 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	0 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	0 kr. pr. m2

## Boligafgift

H1	Månedlig boligafgift ...	54,75 kr. pr. m2
----	--------------------------	------------------

## Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	26.163 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	5.137 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	31.300 kr. pr. m2

## Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / reovering ...	Ja (2016)
----	---	-----------

## Friværdi

P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	81 %
----	--	------

I forhold til foreningens øvrige nøgletalsskemaer, finders der i dette nøgletalsskema oplysninger om foreningens vedligeholdelsesplan, idet det anses for væsentligt, at andelsboligforeninger har en opdateret vedligeholdelsesplan, så nuværende og kommende medlemmer af foreningen har et overblik over kommende større vedligeholdelsesprojekter. SJELDANI anbefaler, at vedligeholdelsesplaner opdateres mindst hvert 3. år.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **261,63 kr.** (sidste år: **236,06 kr.**).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 3. - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2021.



Det blev besluttet at posten 'vedligeholdelse' skulle tilføjes kr. 10.000

Med denne ændring blev budgettet **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 4 - Forslag

---

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 – brugsret til **havestykke** i foreningens gård

Andelshaveren med brugsret til lejligheden Niels Ebbesens Vej 16, st.tv. foreslår at brugsret til det lille stykke have foran lejligheden gives til deres lejlighed.

### Forslag 1a - brugsret til havestykke i foreningens gård

Andelshaveren med brugsret til lejligheden Niels Ebbesens Vej 16, st. tv. foreslår at brugsret til det lille stykke have foran lejligheden gives til deres lejlighed.

Der er tale om det lille stykke gård, hvor der på nuværende tidspunkt står et vasketøjsstativ, hvilket i alt er 20, 4 kvm. Se bilag - rød streg.

Ifølge andelshaveren benyttes stykket kun sjældent af andre andelshavere, da kun enkelte andre personer få gange om året tørrer tøj på stativet. Andelshaveren vil gerne påtage sig ansvaret at opsætte et nyt stationært vasketøjsstativ et andet sted i gården.

Andelshaveren har tidligere talt med kommunen, der har meddelt, at der ikke er regler for, at der skal være to passager ind til gården, og den låge, der er der i dag, har de seneste fem år været boltret fast, så den ikke kunne åbnes. Andelshaver vil dog fortsat gerne lave en låge ud til Niels Ebbesensvej med indvendig kodelås, som vil kunne benyttes af andelshaverne i nødsituationer.

Desuden vil andelshaver afgrænse haven ind mod gården med et plankeværk i Frederiksberg grøn, der matcher hegnet mod naboen i højde. Eller alternativt af en bølgehæk i samme højde.

For brugsretten til havestykket foreslår andelshaver, at der betales 458 kroner, hvilket svarer til halvdelen af den boligafgift vi betaler dags dato.

Der udarbejdes en særlig lejekontrakt og andelshaver indhenter alle nødvendige myndighedstilladelser.

Andelshaveren har ret til at etablere en udgang fra lejligheden til haven med tilhørende trappe. Andelshaveren betaler selv omkostninger til dette og er ansvarlig for at indhente de nødvendige godkendelser fra myndighederne.

### Forslag 1b - brugsret til havestykke i foreningens gård

Det samme som ovenstående, men hvor havestykket er en halv meter kortere, så andelsforeningen kan beholde blomsterbedet. Prisen for betaling for brugsretten beregnes på samme måde som forslag 1a, dog for et mindre areal.

Da der er tale om en væsentlig forandring af foreningens fælles bestanddele kræver denne beslutning at mindst 2/3 dele af medlemmerne er til stede og at mindst 2/3 dele af de tilstedeværende stemmer for forslaget.

Forslaget (1a og 1b) blev **ikke vedtaget**



## Forslag 2 - bemyndigelse til omlægning af lån

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til – i samråd med administrator – at omlægge foreningens realkreditlån, såfremt det er til fordel for foreningen. Bemyndigelsen gælder omlægning af foreningens realkreditlån, herunder ændring af låntype, løbetid, afdragsprofil og øvrige lånebetingelser. Bemyndigelsen gælder frem til næste ordinære generalforsamling.

Bestyrelsen **frafaldt forslaget**.

## Forslag 3 – opdatering af ejendommens vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen foreslår at der afsættes 20.000 kr. til opdatering af ejendommens vedligeholdelsesplan, da den seneste vedligeholdelsesplan er mere end 3 år gammel.

Generalforsamlingen fandt at man bør arbejde videre med den eksisterende vedligeholdelsesplan fra 2016.

Bestyrelsen **frafaldt forslaget**.

## Forslag 4 – vedr. cykelskur

Baggrund: Der er 30 cykler/løbehjul i kælderen, ofte er det meget besværlig at få sin cykel frem. Kælderen burde bruges kun til ens primære cykel.

Bestyrelsen pålægges at udarbejde et forslag til cykelparkering i gården, samt et forslag til cykelparkering udenfor gården.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**

## Forslag 5 – vedr. skabe i kælder

Det ene kælderrum (under trappen Svend Trøsts Vej) indrettes med 10 ens skabe, så der er 1 skab til hver lejlighed. Bestyrelsen står for indkøb af skabe indenfor en budgetramme på 4.000 kr. Beløbet tages fra foreningens opsparing.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**

## Forslag 6 – vedr. farligt affald

Det andet kælderrum indrettes med kasser til farligt affald, elektronik, osv. Bestyrelsen står for dette.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**

## Forslag 7 – vedr. reparation og istandsættelse af motorkøretøjer

Det skal ikke være tilladt at reparere og istandsætte motorkøretøjer i gården.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.



# Andelsboligforeningen Nest

## Ad 5-6 - Valg

---

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlem Ditte Eigenbrod på valg og der skulle vælges et nyt bestyrelsesmedlem for Michael Wolter, der er fraflyttet. Som nye bestyrelsesmedlemmer blev Ole Knudsen og Benni Holm valgt.

Ditte Eigenbrod blev valgt som suppleant.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Marianne Bærenholdt	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Silla Bakkalus	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Pia Heidi Thorsteinsson	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Ole Knudsen	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Benni Holm	på valg i 2023
1. Suppleant	Ditte Eigenbrod	på valg i 2022

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Som administrator blev SJELDANI genvalgt og som revisor blev Luni genvalgt.

## Ad 7 - Eventuelt

---

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

En beboer udtalte: For- bagtrapper skal være ryddet, eneste vej til loftet er via Niels Ebbesens Vej's bagtrappe, det er besværligt at komme forbi med lidt større ting, da der er fyldt med alt muligt, har flere gange måtte opgive.

Det er også brandsikkerhed, hvis bagtrappen er fyldt med røg, så har brandfolk og røgdykker et problem.

Altanprojektet står til at blive sat i gang. Ditte og Marianne vil indkalde til et beboermøde.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:20.

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

<http://nest.sjeldani.dk/>

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og bestyrelsen ---

Else Djørup (dirigent), Marianne Bærenholdt (formand) Silla Bakkalus (bestyrelsesmedlem), Pia Heidi Thorsteinsson (bestyrelsesmedlem), Benni Holm (bestyrelsesmedlem) og Ole Knudsen (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.”

## Benni Holm

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Nest

Serienummer: PID:9208-2002-2-159088427859

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-04-27 13:10:45Z

NEM ID 

## Pia Heidi Thorsteinsson

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Nest

Serienummer: PID:9208-2002-2-969853953695

IP: 62.44.xxx.xxx

2021-04-27 19:14:21Z

NEM ID 

## Marianne Bærenholdt

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Nest

Serienummer: PID:9208-2002-2-190797551226

IP: 176.21.xxx.xxx

2021-04-28 09:56:58Z

NEM ID 

## Ole Knudsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Nest

Serienummer: PID:9208-2002-2-011731811036

IP: 87.61.xxx.xxx

2021-04-28 10:17:17Z

NEM ID 

## Else Djørup

### Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: CVR:35677968-RID:12265347

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-04-29 13:18:25Z

NEM ID 

## Silla Agnieszka Bakalus

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Nest

Serienummer: PID:9208-2002-2-317765982890

IP: 62.198.xxx.xxx

2021-04-29 13:23:19Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UAD23-AN8CK-ZDEYN-81W5K-45TTT-ADEHA

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](mailto: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>