

Referat af den ordinære generalforsamling i AB Nymindegaard 2013

Tirsdag den 19. marts 2013 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Nymindegaard i Krypten i Kildevældskirken og med følgende dagsorden:

Velkomst ved formanden

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Bestyrelsens årsberetning året 2012
4. Regnskab
5. Punkter til behandling på generalforsamlingen
6. Indkomne forslag
7. Godkendelse af budget
8. Valg til bestyrelsen
9. Valg af ekstern revisor (statsautoriseret)
 - 9.a Valg af intern revisor (blandt andelshaverne)
10. Valg af revisorsuppleant (blandt andelshaverne)
11. Eventuelt

Afslutning på generalforsamling

1. Valg af dirigent

Til dirigent valgtes Theo Jandausch, bolig 7, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til andelsboligforeningens vedtægter samt i øvrigt beslutningsdygtig i relation til de rejste dagsordensforslag. Vedtægtsændringerne kræver dog kvalificeret flertal. Theo Jandausch blev under behandling af punkt 6 erstattet af Carsten Jeberg, foreningens advokat, som fungerede som dirigent til slutningen af generalforsamlingen.

Dirigenten kunne endvidere konstatere, at 56 andelshavere personligt eller ved fuldmagt var repræsenteret på generalforsamlingen. Tillige deltog AB Nymindesgaards advokat Carsten Jeberg fra Adlex Advokater og Jacob Lemcke fra Jahn og Partner.

2. Valg af stemmeudvalg

Claudia Pilpel Merchebach, bolig 61

Claus Rosenquist, bolig 178

Claus Pedersen, bolig 20

3. Bestyrelsens beretning

Kim Eriksen, Kåre Gade Petersen og Cathrine Matarese fremlagde bestyrelsens beretning¹.

- Beretningen omhandlede tagudvalgets arbejde fra sidste generalforsamling og frem til d. 19. marts 2013.
- AB Nymindesgaards klimaskærm, herunder udskiftning af tætningslister samt maling af vinduer i gården
- Bestyrelsen arbejde, herunder omlægning af foreningens lån.
- Der har været 7 handler i det forgangne år.

Bestyrelsens beretning blev enstemmigt vedtaget.

4. Regnskab

Regnskab for 2012 var omdelt sammen med indkaldelsen, og der var ingen spørgsmål hertil.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

¹ For detaljeret beskrivelse se indkaldelse til generalforsamling 2013

5. Punkter til behandling på generalforsamlingen

5a Vedtægtsændring

§7 Forpligtelser og ansvar

stk. 1

En andelshaver modtager sin lejlighed nyistandsat i lyse og neutrale farver og er forpligtet til at aflevere denne i samme stand ved fraflytning. Installationer i lejligheden, jf. § 7, stk. 2, overtages i fuld forsvarlig stand og skal afleveres i samme stand ved fraflytning. Loft- og kælderrum modtages tømte og rengjorte og skal afleveres i samme stand ved fraflytning.

Bestyrelsen foreslår følgende ændring i ordlyden:

Stk. 1

Installationer i lejligheden, jf. § 7, stk. 2, overtages lovlige og skal afleveres lovlige ved fraflytning. Loft- og kælderrum modtages tømte og rengjorte og skal afleveres i samme stand ved fraflytning.

stk. 5

Ved fraflytning af en lejlighed kan bestyrelsen, om den finder det nødvendigt, kræve udført indvendige vedligeholdelsesarbejder af de under a), b) og c) nævnte installationer, samt kræve udført kvalificeret reparation og maling af vinduer, træværk, vægge og lofter. Såfremt den nødvendige istandsættelse foretages af køber, fastsætter bestyrelsen et skønsmæssigt beløb som efter, istandsættelsen udbetales til køber som kompensation for dennes arbejde/udgifter.

Bestyrelsen foreslår følgende ændring i ordlyden:

Stk. 5

Ved fraflytning af en lejlighed kan bestyrelsen, om den finder det nødvendigt, kræve udført indvendige vedligeholdelsesarbejder af de under a), b) og c) nævnte installationer, samt kræve udført kvalificeret reparation og maling af vinduer, træværk, **radiatorer**, vægge og lofter. **Den nødvendige istandsættelse foretages af køber. Bestyrelsen fastsætter et skønsmæssigt beløb som efter istandsættelsen udbetales til køber, som kompensation for dennes arbejde/udgifter. Beløbet fratrækkes købssummen, inden handlen** Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

Forslaget blev vedtaget med overvejende flertal, idet 46 stemte for 4 imod. For at der kan foretages en vedtægtsændring skal forslaget til afstemning på en ekstra ordinær generalforsamling.

Referat af den ordinære generalforsamling i AB Nymindgaard 2013

Eva Raabyemagle Nielsen, bolig 111 havde stillet til forslag, at punkt 5b og 5c skiftede afstemningsplads. Dette blev nedstemt med 26 imod og 24 for.

Jacob Lemcke fra Jahn og Partner gennemgik i detaljer den indsendte ansøgning til Center for Bydesign, Foreningens tilstandsrapport, samt hvorledes processen fremadrettet ville være i forbindelse med dette projekt.

De fremmødte på generalforsamlingen havde dernæst en længerevarende drøftelse vedr. forslag 5b og 5c. Fordele og ulemper, bekymringer vedr. husorden i forbindelse med etablering af tagterrasser samt praktiske foranstaltninger så som mulighed for loftrum, lydisolering af passager til og fra tagterrasserne, antal tagterrasser samt undersøgelser der peger på hvor stor en andel af andelshavere der i realiteten anvender og benytter sig af tagterrasser på sigt blev diskuteret og drøftet. Ligeledes blev det drøftet om en udskiftning af taget var nødvendigt, eller en grundig vedligeholdelse kunne gøre det. Det var vores rådgiveres klare vurdering at det ville være for dyrt på den lange bane at fortsat reparere på taget, frem for at udskifte det nu. Efter drøftelsen af disse punkter gik generalforsamlingen til afstemning om punkt 5b.

5b Tagprojekt med tagterrasser

Bestyrelsen fremsætter følgende forslag vedr. ansøgning om støttemidler gennem Center for Bydesign til afstemning.

Bestyrelsen stiller i samarbejde med Tagudvalget forslag om at udskifte ejendommens tag og i samme forbindelse etablere tagterrasser på ejendommen. Forslaget indebærer en række energibesparende tiltag, og er af Peter Jahn & Partnere beskrevet i ansøgning til Center for Bydesign. Ansøgning er opslået i porten. Den samlede enterprisesum er kr. 32,870 mio., hvortil der er søgt om tilskud hos Center for Bydesign. Konsekvenserne for boligafgifterne for de enkelte andelshavere fremgår af Bilag A.

Det skal bemærkes, at de i Bilag A foretagne beregninger er lavet under den forudsætning, at der modtages byfornyelsesstøtte. Såfremt der ikke opnås støtte bortfalder forslaget automatisk, og vil blive genfremsat i tilrettet form på en senere generalforsamling.

Med vedtagelsen af dette forslag giver generalforsamlingen samtidig bestyrelsen og Tagudvalget fuldmagt til at optage de nødvendige lån, samt til at indgå alle nødvendige kontrakter med rådgivere og entreprenører samt foretage alle andre beslutninger som er nødvendige for projektets gennemførelse. Bestyrelsen/tagudvalget stiller forslag om, at der alene optages fastforrentede lån med afdrag.

Vedtagelsen af tagterrasserne er principiel. Den nærmere udformning og beliggenhed vil først blive besluttet på et senere tidspunkt, og de udkast som Peter Jahn & Partnere fremlægger på generalforsamlingen er alene vejledende. Det er dog nødvendigt at generalforsamlingen tager stilling til om der ønskes tagterrasser eller ej, da arbejdet i bekræftende fald skal foretages samtidig med tagudskiftningen, ligesom arbejdet skal projekteres, bringes i udbud m.v.

Forslaget blev nedstemt, da 35 stemte imod, 22 stemte for og 1 stemte blankt.

Da punkt 5b ikke blev vedtaget skulle generalforsamlingen tage stilling til forslag 5c

5c

Tagprojekt uden tagterrasser

Bestyrelsen stiller i samarbejde med Tagudvalget forslag om at udskifte ejendommens tag. Forslaget indebærer en række energibesparende tiltag, og er af Peter Jahn & Partnere beskrevet i ansøgning til Center for Bydesign. Ansøgningen og de økonomiske nøgletal er forinden

Referat af den ordinære generalforsamling i AB Nymindegaard 2013

generalforsamlingens afholdelse gjort tilgængelig for alle andelshavere. Den samlede entreprensesum er anslået kr. 27,835 mio. Konsekvenserne for boligafgiften for de enkelte andelshavere fremgår af Bilag A.

Det skal bemærkes, at de i Bilag A foretagne beregninger er lavet under den forudsætning, at der modtages byfornyelsesstøtte. Såfremt der ikke opnås støtte bortfalder forslaget automatisk, og vil blive genfremsat i tilrettet form på en senere generalforsamling.

Med vedtagelsen af dette af dette forslag giver generalforsamlingen samtidig bestyrelsen og Tagudvalget fuldmagt til at optage de nødvendige lån, samt til at indgå alle nødvendige kontrakter med rådgivere og entreprenører samt foretage alle andre beslutninger som er nødvendige for projektets gennemførelse. Bestyrelsen/ tagudvalget stiller forslag om, at der alene optages fastforrentede lån med afdrag.

Forslaget blev vedtaget med et klart flertal. 46 stemte for, 6 stemte imod og 3 stemte blankt. Generalforsamlingen godkendte derfor med et klart flertal den indsendte ansøgning om offentlige støttemidler indsendt til Center for ByDesign, og gav bestyrelsen samt Tagudvalget mandat til at arbejde videre med gennemførelsen af punkt 5c.

6. Indkomne forslag fra andelshavere

Ingen indkomne forslag.

7. Budget

Kassereren fremlagde budgettet for 2013, og redegjorde ligeledes for de ændringer i måden hvorpå man havde valgt at opstille dette på.

I budgettet er huslejen hævet med 1 kr. pr. m² pr. måned for at dække de forventede udgifter til primært rådgivere i forbindelse med tagprojektet.

Efter en grundig gennemgang af alle poster på foreningens budget, har bestyrelsen fra i år valgt at flytte nogle af posterne på budgettet, således at de går fra at være fra afregnet pr. m² til at være afregnet pr. andel.

De poster som nu afregnes pr. andel er: Administration, Renovation, Antenneafgift, Telefon/ Internet samt vand. Tidligere var det kun Antenneafgiften som blev afregnet på denne måde. Alle øvrige udgifter afregnes fortsat per kvm.

Kåre besvarede generalforsamlingens få spørgsmål til den ændrede budgetmodel, samt til konsekvenserne for de enkelte andelshavere.

Budgettet og den ændrede beregningsmodel blev herefter enstemmigt godkendt.

8. Valg til bestyrelsen

a) Valg af Kasserer

Kåre Gade Petersen bolig 176 blev genvalgt

b) Valg af Bestyrelsesmedlemmer

Referat af den ordinære generalforsamling i AB Nymindegaard 2013

Der var 4 personer på valg til de to ledige bestyrelsesposter.

Jesper Nielsen (bolig 26)

Stig Merchebach (bolig 61)

Lea Davidsen (bolig 160)

Henrik Olsen (bolig 175)

Ved kampvalget fik Jesper 38 stemmer og var direkte valgt ind, mens både Lea og Stig fik 20 stemmer, og Henrik 0 stemmer. Der skulle derfor være omvalg mellem Lea og Stig for at finde det andet medlem. I anden afstemningsrunde fik Stig 20 stemmer mens Lea fik 21 og blev derfor valgt ind som det andet bestyrelsesmedlem

Bestyrelsen består herefter af Formand Cathrine Matarese (bolig 115), Jesper Nielsen (bolig 26), Kim Eriksen (bolig 157), Lea Davidsen (bolig 160) og Kasserer Kåre Gade Petersen (bolig 176).

9. Valg af suppleanter til bestyrelsen

Kasper Riis-Hansen, bolig 163 blev genvalgt, og som ny 2. suppleant blev Henrik Olsen, bolig 175. valgt

10. Valg af ekstern revisor

Revisionsfirmaet Beierholm blev genvalgt

11. Valg af intern revisor

Claus Rosenquist, bolig 178, blev valgt til intern revisor.

12. Valg af intern revisorsuppleant

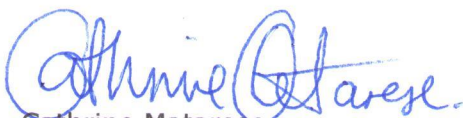
Her valgtes Nikola Kjørboe, bolig 19

13. Eventuelt

14. Afslutning af generalforsamlingen

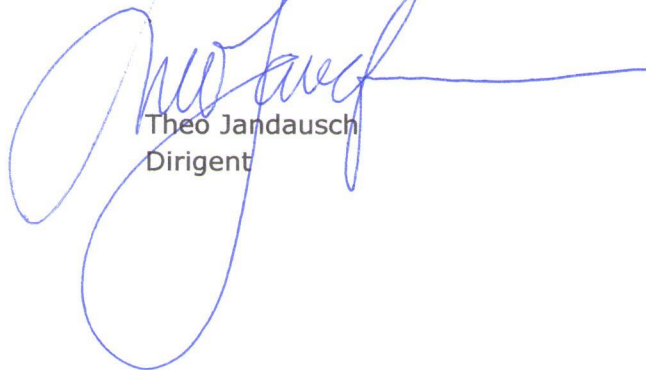
Dirigenten afsluttede generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

AB Nymindegaard, 19. marts 2013



Cathrine Matarese
Formand for AB Nymindegaard

Østerbro, 19. marts 2013



Theo Jandausch
Dirigent