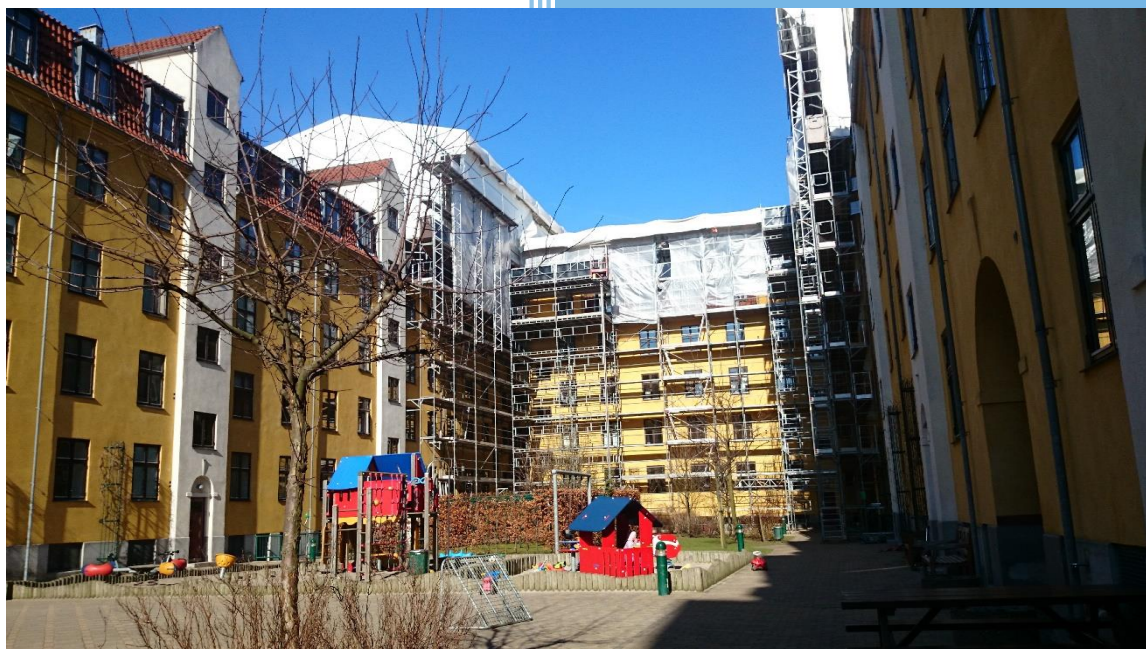


2015

Indkaldelse til generalforsamling



AB Nymindegaard

26. marts 2015

Indholdsfortegnelse

INDHOLDSFORTEGNELSE	1
DAGSORDEN:	2
1. VALG AF DIRIGENT	4
2. VALG AF STEMMEUDVALG	4
3. ORIENTERING VEDR. STATUS PÅ FORENINGENS TAGPROJEKT	4
4. BESTYRELSENS ÅRSBERETNING ÅRET 2014	4
4A GODKENDELSE AF BESTYRELSENS ÅRSBERETNING	7
5. REGNSKAB	7
5A GODKENDELSE AF ÅRSREGNSKAB	7
6. PUNKTER TIL BEHANDLING PÅ GENERALFORSAMLINGEN	7
6A ÆNDRING I HANDELSPROCEDURER OG VEDTÆGTSÆNDRINGER	7
6B. GODKENDELSE AF BELØB I FORBINDELSE MED HANDLER.	9
7. INDKOMNE FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN	9
8. BUDGET	9
8A GODKENDELSE AF BUDGET FOR 2015	9
9. VALG TIL BESTYRELSEN	9
9A VALG AF KASSERER	9
9B VALG AF TO BESTYRELSESMEDLEMMER	9
10. VALG AF TO SUPPLEANTER TIL BESTYRELSEN	9
11. VALG AF EKSTERN REVISOR	9
12. VALG TIL INTERN REVISION	9
12A VALG AF INTERN REVISOR	9
13. EVENTUELT	9

Nymindegaard den 11. marts 2015

Indkaldelse til ordinær generalforsamling

**Torsdag den 26. marts 2015 kl. 18.30 i Krypten i
Kildevældskirken**

Dagsorden:

Velkomst ved formanden herefter

1. VALG AF DIRIGENT

2. VALG AF STEMMEUDVALG

3. ORIENTERING VEDR. STATUS PÅ FORENINGENS TAGPROJEKT

4. BESTYRELSENS ÅRSBERETNING ÅRET 2014

4A GODKENDELSE AF BESTYRELSENS ÅRSBERETNING

5. REGNSKAB

5A GODKENDELSE AF ÅRSREGNSKAB

6. PUNKTER TIL BEHANDLING PÅ GENERALFORSAMLINGEN

6A ÆNDRING I HANDELSPROCEDURER OG VEDTÆGTSÆNDRINGER

6B. GODKENDELSE AF BELØB I FORBINDELSE MED HANDLER.

7. INDKOMNE FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN

8. BUDGET

8A GODKENDELSE AF BUDGET FOR 2015

9. VALG TIL BESTYRELSEN

9A VALG AF KASSERER

9B VALG AF TO BESTYRELSESMEDELMER

10. VALG AF TO SUPPLEANTER TIL BESTYRELSEN

11. VALG AF EKSTERN REVISOR

12. VALG TIL INTERN REVISION

12A VALG AF INTERN REVISOR

13. EVENTUELT

Bestyrelsen består af:

Formand Lene Vesth, næstformand Jesper Nielsen, bestyrelsesmedlem Lea Davidsen,
bestyrelsesmedlem Kim Eriksen og kasserer Kåre Gade Petersen

Denne indkaldelse er adgangsgivende til foreningens ordinære generalforsamling.

Alle foreningens medlemmer, disses ægtefæller / samleverer har adgang til generalforsamlingen.

Hver andel repræsenterer én stemme

Forslag til generalforsamlingen skal være bestyrelsen i hænde

Senest 18. marts 2014 kl. 19.00, jf. §24 stk. 3.

Husk, at forslagsstilleren skal være til stede på generalforsamlingen, ellers bortfalder forslaget.

Forslag skal afleveres i sin fulde ordlyd.

FORELØBIG AKTIVITETSKALENDER 2015/2016:

- | | |
|---------------------------------|---------------------------|
| • Sommerfest: | aflyst pga. byggeprojekt |
| • Halloween: | aflyst pga. byggeprojekt |
| • Juletræ, gløgg og æbleskiver: | søndag den 29. nov. 2015 |
| • Fastelavn: | søndag den 7. feb. 2016 |
| • Ordinær generalforsamling | tirsdag d. 29. marts 2016 |

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslår: Carsten Jeberg, Adlex Advokaterne

2. Valg af stemmeudvalg

3. Orientering vedr. status på foreningens tagprojekt

v. Jan Furbo fra Jahn og Partnere

4. Bestyrelsens årsberetning året 2014

Tagprojekt

Meget af bestyrelsens arbejde i året er gået med at få tagprojektet sat i gang.

I foråret har bestyrelsen og advokat Carsten Jeberg sammen med Jahn&Partner læst og gennemgået udbudsmaterialet. Materialet har været til gennemlæsning hos Københavns Kommune. Eftersom Københavns Kommune støtter projektet med 9 mio., har de stor medbestemmelse på byggeriet.

Der blev afholdt budrunde i september, hvor Hovedstadens Bygningsentreprise vandt entreprisen, og hvorefter Københavns Kommune skulle godkende budgettet og entreprisen.

Tagprojektet er budgetteret med 27 mio. kr. Bestyrelsen har indhentet forskellige lånetilbud. Det mest rentable har været at optage et realkreditlån ved opstarten af byggeriet på 18 mio. og en kassekredit på 9 mio.

6. januar 2015 er der blevet afholdt beboermøde, hvor Jan Furbo fra Jahn& Partner gennemgik tagprojektet og tidsplanen.

Selve byggeriet er gået i gang 1.februar 2015 med opsætning af stillads start i Otto Mallingsgade/ Bechgaardsgade.

Kommunikation

I maj introducerede bestyrelsen vores nyhedsbrev "Nyt fra bestyrelsen". Nyhedsbrevet kan fx indeholde orientering om fx tagprojekt, sociale arrangementer, nyttig og praktiske meddelelser til alle og ikke mindst påmindelser til andelshaverne om overholdelse af husordenen. Nyhedsbrevet udkommer efter behov, men vi bestræber os på, at der kommer et nyt 1 gang om måneden.

Nyhedsbrevet hænger i porten og opgangene.

Derudover har vi fået lavet en hjemmeside. Hjemmesiden er tænkt som informationskilde til nye andelshavere og potentielle købere. Her vil man kunne finde relevante dokumenter fx

Andelsboligforeningen "NYMINDEGAARD" Ordinær generalforsamling 26. marts 2015
årsregnskab, referat af generalforsamlingen, husorden og vedtægter.
Find den på www.ab-nymindegaard.dk.

Derudover har foreningen en facebookside, hvor der pt. ikke er mange medlemmer. Vi kan kun opfordre til at melde sig ind i gruppen.

Ny varmemester

Desværre har vi også måtte sige farvel til vores varmemester Jan Henriksen, som har været varmemester igennem 8 år.

Bestyrelsen undersøgte herefter, hvad der bedst kunne svare sig i forhold til at købe ydelsen udefra eller slå stillingen op. Vi endte med at slå stillingen op. Stillingen blev slået op på Jobindex, indrykket i Øbrobladet og der var opslag i porten.

Vi fik i alt 45 ansøgninger.

Der blev indkaldt i alt 4 gode, men også meget forskellige kandidater til samtale. Bestyrelsen traf herefter beslutning om at ansætte Brian Haakonsson.

Der blev afholdt reception for Jan den 30. januar 2015, hvor både andelshavere, samarbejdspartnere og forretningsforbindelser kunne komme og sige farvel til Jan.

Gennemgang af handelsprocedure:

I efteråret gik bestyrelsen i gang med at se på, hvorvidt vores handelsprocedure er tidssvarende. Vi har gennemgået handelspapirerne sammen med vores advokat Carsten Jeberg for at sikre at handlerne bliver mere tidssvarende og gennemskuelige.

Dette har også medført, at bestyrelsen i år stiller forslag om vedtægtsændring.

Varmepenge

Varmeregnskabet har været længe undervejs. Det skulle have været klar i maj, men pga. problemer med NETS, har der været en lang ventetid med at få pengene udbetalt. Først i september har det været klart til at beboerne kunne få deres penge udbetalt.

Skybrud/ kraftig regn

I år har vi oplevet skybrud og kraftig regn. 1. september stod der vand i alle tre vaskerier, og cykelkældrene i Bechgaardsgade, Otto Mallings gade og Lange Müllers gade.

2 af foreningens tørretumlere gik i stykker og efterfølgende repareret. Såvel bestyrelsen og varmemesteren deltog i oprydningen efter vandskaderne.

Sociale arrangementer

Vi har afholdt sommerfest, juletræstænding og fastelavn, hvor der har været stor tilslutning. Bestyrelsen er naturligvis glade for, at så mange af andelshaverne deltager i foreningens arrangementer.

Sommerfesten blev afholdt den 30. august 2014 med fælles spisning.

Juletræstænding med æbleskiver og gløgg blev afholdt den 30. november 2014.

Fastelavn blev afholdt den 16. februar 2015.

Ansøgning om hjertestarter

Vi har ansøgt Trygfonden om en hjertestarter, der kunne hænge på ydresiden af porten. Vi fik desværre et afslag, da deres fokus var skoler.

Vedligeholdelse og forbedringer:

Den sorte sokkel rundt om ejendommens facade er blevet malet (delvist).

Køkkentrapperne er blevet malet fra kælder til stuen.

Der er sat børnesikringer i vinduerne på bag- og hovedtrapper.

Der er lavet 3 faldstammer og 2 badeværelsesgulve, der var revnet.

Vi har opgraderet vores fiberforbindelse til en 250/250 Mbit, og i den forbindelse har vi opgraderet noget af vores udstyr, samt skiftet IT-driftleverandør. Dette skulle gerne betyde, at internettet er blevet bedre, og mere stabilt især ved aftenstide når mange "streamer" Netflix mm.

I foråret og sommeren oplevede vi, at der gentagne gange var graffiti på ejendommen ved Nygårdsvej/Bechgaardsgade og Nygårdsvej/ Lange-Müllers gade. Dette blev naturligvis fjernet omgående.

Økonomi

I forbindelse med tagprojektet har vi undersøgt, hvilke muligheder der var bedst for os, og en opsplitting på 18 mio. i realkredit lån, og 9 mio. i en kassekredit sidst i byggefasen blev den bedste løsning. Især fordi de 9 mio. betales tilbage af Københavns Kommune, efter projektet er afsluttet og byggeregnskabet godkendt.

Realkreditlån har i 2014 være billige, og bestyrelsen havde først regnet med, at det var et 3% lån, der skulle optages. Da vi kom nærmere slutningen af året, var dette lån imidlertid erstattet af et 2,5% lån (altså bedre for os). Vi holdt længe øje med kursen, og sidst på året besluttede bestyrelsen af låse lånet fast på kurs 99,3 (Rigtig godt!). Lånet er således optaget de første dage i januar og vil derfor først figurere på næste års regnskab.

Vi skal derfor nu også til at afdrage på dette lån, og det er derfor i budgettet 2015 besluttet at sætte huslejen op med 2 kr. pr. kwm.

2014 var ligesom de forrige år lun, men der var desværre lavet en bogføringsfejl, således af

Andelsboligforeningen "NYMINDEGAARD" Ordinær generalforsamling 26. marts 2015

varmeregningen for december 2013 ikke var kommet med i 2013 varmeregnskabet. Dette var årsagen til, at vi fik en ekstraordinær stor udbetaling sidste år af varmepenge. Det betyder desværre så også, at varmeregnskabet for 2014 kun lige balancere, og vi kan derfor risikere en mindre opkrævning for varme.

Samlet set kom AB Nymindegaard ud af 2013 med et samlet overskud på 1.936.469. Heraf blev der så afdraget 632.238 på vores kontantlån og resten hensættelses til taget.

Bestyrelsens fokus i 2015/16

Det vil forsat være tagprojektet som vil fylde meget af vores tid, og det forventes ikke, at der bliver igangsat andre større projekter i 2015. Dog ved vi allerede nu, at vi har udskudt renoveringen af hele kørebanen på Bechgaardsgade og Otto Mallingsgade. Et projekt som er udskudt, efter aftale med Københavns Kommune, til vi er færdige med tagprojektet.

4a Godkendelse af bestyrelsens årsberetning

5. Regnskab

Se vedlagte årsrapport fra Beierholm

5a Godkendelse af årsregnskab

6. Punkter til behandling på generalforsamlingen

Der er i år 2 forslag fra bestyrelsen til generalforsamlingen:

6a Ændring i handelsprocedurer og vedtægtsændringer

I forbindelse med at bestyrelsen har ønsket at revidere foreningens procedure for overdragelse af andele, har bestyrelsen i samarbejde med advokat Carsten Jeberg udarbejdet en ny overdragelsesaftale og procedure. For at kunne gennemfører ændringerne, stiller bestyrelsen derfor forslag til vedtægtsændringer.

En af årsagerne, er at det efterhånden er så store beløb vores andele sælges for, at bestyrelsen ikke føler, at de altid er tilstrækkeligt dækket ind ved især vurderingerne af lejlighederne.

Vi foreslår derfor, at det ikke længere er et bestyrelsesmedlem, som fastsætter værdien af en bolig, samt de forbedringer der er lavet, men i stedet for af en professionel vurderingsmand. For at sikre ensartetheden, skal det være den af bestyrelsen valgte vurderingsmand, som altid benyttes. Samme fremgangsmåde gør sig gældende for EI- og VVS check, da vi også her har set meget svingende resultater.

Vedtægterne foreslås ændret som følger:

- (14.4) Fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver

Foreslås ændret til:

- (14.4) **Fastsættelse af værdien af forbedringer af andelen, samt inventar og løsøre der medfølger i handlen fastsættes med bindende virkning for både køber og sælger af den til enhver tid udpegede sagkyndige der besigtiger andelen. Der kan alene benyttes den sagkyndige, som bestyrelsen har udpeget, for at få en ensartet vurdering af forbedringerne. En sælger af en andel kan ikke undlade at lade denne vurdering foretage uanset om der tages betaling for forbedringer eller ej, idet der tillige kan være tale om fradrag i købesummen. Den sælgende andelshaver afholder alle udgifter til udarbejdelsen af vurderingsrapporten.**

- (14.5) Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

Foreslås ændret til:

- (14.5) **Udgår**

- (15.8) Ved salg af en andel påhviler det andelshaveren at få foretaget et VVS- og EL tjek. EL-tjek og VVS-tjek skal udføres af autoriserede EL- og VVS-installatører. VVS og EL tjek rapporterne skal udleveres til såvel køberen af andelen som foreningens bestyrelse. Den sælgende andelshaver bekoster VVS og EL tjek rapporterne, samt er ansvarlig for udbedring af alle fejl og mangler som rapporterne omtaler inden handelsdagen. Udbedring af fejl og mangler skal dokumenteres, ved et nyt VVS eller EL tjek, over for køber og bestyrelse,

Foreslås ændret til:

- (15.8) **Ved salg af en andel påhviler det andelshaveren at få foretaget et VVS- og EL tjek. EL-tjek og VVS-tjek skal udføres af den autoriserede EL- og VVS-installatører som bestyrelsen anviser, og der kan ikke benyttes andre. VVS og EL tjek skal udleveres til såvel køberen af andelen som foreningens bestyrelse. Den sælgende andelshaver er ansvarlig for udbedring og bekoster udbedring af alle ulovlige forhold i VVS og EL rapporterne inden overtagelsesdagen. Udbedring af ulovlige fejl og mangler skal dokumenteres/bekræftes af den autoriserede VVS eller EL installatør der har udført arbejdet.**

- (15.9) Ved en andelshavers fraflytning af en lejlighed kan bestyrelsen, om den finder det nødvendigt, kræve udført indvendige vedligeholdelsesarbejder af de i lejligheden forefindende installationer, samt kræve udført kvalificeret reparation og maling af vinduer, træværk, vægge og lofter. Den nødvendige istandsættelse foretages af køber, men bekostes af sælger via fradrag i købesummen. Bestyrelsen fastsætter et skønsmæssigt

beløb som efter, istandsættelsen udbetales til køber som kompensation for dennes arbejde/udgifter. Det er en betingelse for sådan et fradrag, at standen er væsentligt under gennemsnittet og/eller ulovligt, samt at køber ikke allerede er blevet kompenseret via et fradrag i købesummen.

Foreslås ændret til:

(15.9) **Udgår**

6b. Godkendelse af beløb i forbindelse med handler.

Priserne holdes uændret:

- Bestyrelsens salgsaftale: kr. 5.000,-
- Administrativ medvirken ved pantsætning af andelsboliger (adkomst): kr. 500,-
- Honorar for udarbejdelse af oplysninger til ejendomsmæglere: Kr. 3.000,-

7. Indkomne forslag til generalforsamlingen

Ingen

8. Budget

Budgettet for 2015 er opdelt samtidig med denne indkaldelse

8a Godkendelse af budget for 2015

9. Valg til bestyrelsen

9a Valg af kasserer

Kåre Gade Petersen, bolig 176 modtager genvalg.

9b Valg af to bestyrelsesmedlemmer

Jesper Nielsen, bolig 26 modtager IKKE genvalg

Lea Davidsen, bolig 160 modtager genvalg

10. Valg af to suppleanter til bestyrelsen

11. Valg af ekstern revisor

Bestyrelsen foreslår genvalg af Beierholm

12. Valg til intern revision

12a Valg af intern revisor

13. Eventuelt

Yderligere debat og herefter afslutning af generalforsamlingen

BUDGET UDKAST for perioden 01.01.15-31.12.15

Nr.	Navn	2014	Budget 2014	Budget 2015
Driftsindtægter				
1010	Husleje	-5.100.927	-5.152.680	-5.496.192
1020	Rykkergebyrer	0	-2.400	-2.400
1040	Kælderleje	-28.450	-25.000	-25.000
1050	Antenneindtægter	-329.109	-262.752	-278.208
1051	Internet/Telefon	-142.247	-148.764	-164.220
1052	Administration	-389.387	-450.156	-511.980
1053	Dagrenovation	-336.623	-365.148	-365.148
1054	Vand	-374.389	-421.176	-421.176
1060	A-conto varme	-1.566.524	-1.545.804	-1.545.804
1070	Vaskeriindtægter	-102.523	-120.000	-90.000
1080	Salgsaftale	-24.800	-24.000	-25.000
	DRIFTSINDTÆGTER IALT	-8.394.979	-8.517.880	-8.925.128
Andre Indtægter				
1110	Renteindtægter	-4.301	0	0
1120	Ekstraordinære Indtægter	-21.985	0	0
1130	Udbytte	-4.263	-3.000	0
	ANDRE INDTÆGTER IALT	-30.549	-3.000	0
	INDTÆGTER IALT	-8.425.528	-8.520.880	-8.925.128
U D G I F T E R				
Drift af Ejendom				
2010	Varmemester	445.974	400.000	400.000
2020	Trappevask	276.856	300.000	300.000
2030	Dagrenovation	364.671	365.000	365.000
2050	Antenneudgifter	286.019	265.000	278.000
2060	Varmeudgifter	1.562.735	1.545.804	1.545.804
2070	Telefoncentral og Internet	152.648	150.000	165.000
	DRIFT AF EJENDOM IALT	3.088.903	3.025.804	3.053.804
Administration				
2110	Kontorholdsudgifter	31.180	60.000	60.000
2120	Dataløn	6.397	7.000	7.000
2130	Bestyrelses honorarer	172.800	178.800	178.800
2140	Bogføring	52.258	96.000	72.000
2150	Revision, Regnskabsmæssig ass.	42.500	25.000	33.000
2160	Møder og generalforsamling	78.585	75.000	80.000
2175	PBS gebyrer	16.519	16.000	16.000
2180	Konsulentbistand	8.188	10.000	20.000
2185	Advokatombkostninger	26.500	60.000	50.000
2190	Uforudset udgifter på løbende drift	0	0	0
	ADMINISTRATION IALT	434.927	527.800	516.800

BUDGET UDKAST for perioden 01.01.15-31.12.15

Nr.	Navn	2014	Budget 2014	Budget 2015
Skatter og Afgifter				
2210	Ejendomsskatter	652.093	653.000	694.000
2220	Forsikring	150.847	140.000	150.000
2230	El	178.414	170.000	170.000
2240	Vand	374.389	420.000	420.000
	SKATTER OG AFGIFTER IALT	1.355.744	1.383.000	1.434.000
Vedligeholdelse af ejendom				
2310	Maler	63.837	50.000	20.000
2320	Murer	77.526	65.000	200.000
2330	Tømrer og Snedker	25.929	40.000	40.000
2340	VVS	202.994	100.000	200.000
2350	Glarmester	713	10.000	20.000
2360	El-Arbejde	47.752	50.000	100.000
2370	Vaskerier	26.474	25.000	40.000
2380	Gade- og fortovsarbejder	5.191	550.000	50.000
2385	Gartner & Gård	36.198	30.000	30.000
2390	Diverse Småarbejder	27.792	40.000	40.000
	IALT	514.405	960.000	740.000
Andre udgifter				
2410	Prioritetsrenter	1.095.830	1.104.552	1.638.400
2420	Afdrag på prioritetsgæld	632.238	624.588	1.028.632
2440	Hensættelser	1.300.000	895.000	500.000
2450	Omkostn. ifm. Låneomlægning	-750	0	0
	ANDRE UDGIFTER IALT	3.027.318	2.624.140	3.167.032
	UDGIFTER IALT	8.421.297	8.520.744	8.911.636
	(OVERSKUD)/UNDERSKUD	-4.231	-136	-13.492

Huslejefordeleing

Månedlige omkostninger pr m2	2014	2015
Husleje	30	32
Aconto varme	9	9

Månedlige omkostninger pr. andel	2014	2015
YouSee	136	144
Internet / telefon	77	85
Administration	233	265
Dagrenovertion	189	189
Vand aconto	218	218

Samlet husleje + ac varme for lejlighed på 60m2	3.193	3.361
Samlet husleje + ac varme for lejlighed på 80m2	3.973	4.181
Samlet husleje + ac varme for lejlighed på 120m2	5.533	5.821
Samlet husleje + ac varme for lejlighed på 148 m2	6.625	6.969

Bestyrelsen har modtaget følgende indkomne forslag til ændring af § 12, stk. 2 i vedtægterne, punkt 7 i dagsordenen:

Forslag til ændring i vedtægterne om husdyr (stillet af Mette Nielsen, bolig 55)

Mange - både børn og voksne – har stor glæde af at have et husdyr. Børn lærer at drage omsorg og ansvar for et andet levende væsen, får måske en god ven, der altid lytter og aldrig svarer igen (og det får den voksne måske også), og så er det stressnedsættende at have dyr (især med pels) og godt selskab.

Derfor vil jeg foreslå følgende ændring i eller tillæg til vedtægterne:

Det er tilladt at holde kat i ejendommen, såfremt dette husdyr ikke færdes på ejendommens fællesarealer, men forbliver i lejligheden. Man må max holde 2 katte pr. lejlighed. Kattens/kattenes ejer er ansvarlig for, at naboer og andre beboere ikke generes af lyd, lugt, skader på ejendom eller andet i forbindelse med husdyret, ligesom beboere generelt er ansvarlige for ikke at genere hinanden med støj musik og lign.