

2016

Indkaldelse til generalforsamling



AB Nymindesgaard

29. marts 2016

Indholdsfortegnelse

INDHOLDSFORTEGNELSE	1
DAGSORDEN:	2
1. VALG AF DIRIGENT	4
2. VALG AF STEMMEUDVALG	4
3. BESTYRELSENS ÅRSBERETNING ÅRET 2015	4
3A GODKENDELSE AF BESTYRELSENS ÅRSBERETNING	6
4. REGNSKAB OG BUDGET	6
4A GODKENDELSE AF ÅRSREGNSKAB 2015	6
4B GODKENDELSE AF BUDGET FOR 2016	6
5. PUNKTER TIL BEHANDLING PÅ GENERALFORSAMLINGEN	6
5A. GODKENDELSE AF BELØB I FORBINDELSE MED HANDLER.	6
5B VENTELISTE	6
5C. FORSLAG FRA ALTANUDVALGET	7
6. VALG TIL BESTYRELSEN	8
6A VALG AF FORMAND	8
6B VALG AF BESTYRELSESMEDLEM FOR DE NÆSTE 2 ÅR	8
6C VALG AF BESTYRELSESMEDLEM FOR DE NÆSTE 1 ÅR	8
10. VALG AF TO SUPPLEANTER TIL BESTYRELSEN	8
11. VALG AF EKSTERN REVISOR	8
12. VALG TIL INTERN REVISION	8
13. EVENTUELT	8

Nymindegaard den 14. marts 2016

Indkaldelse til ordinær generalforsamling

**Torsdag den 29. marts 2016 kl. 19.00 i Krypten i
Kildevældskirken**

Dagsorden:

Velkomst ved formanden herefter

INDHOLDSFORTEGNELSE

DAGSORDEN:

1. VALG AF DIRIGENT

2. VALG AF STEMMEUDVALG

3. BESTYRELSENS ÅRSBERETNING ÅRET 2015

3A GODKENDELSE AF BESTYRELSENS ÅRSBERETNING

4. REGNSKAB OG BUDGET

4A GODKENDELSE AF ÅRSREGNSKAB 2015

4B GODKENDELSE AF BUDGET FOR 2016

5. PUNKTER TIL BEHANDLING PÅ GENERALFORSAMLINGEN

5A. GODKENDELSE AF BELØB I FORBINDELSE MED HANDLER.

5B VENTELISTE

5C. FORSLAG FRA ALTANUDVALGET

6. VALG TIL BESTYRELSEN

6A VALG AF FORMAND

6B VALG AF BESTYRELSESMEDLEM FOR DE NÆSTE 2 ÅR

6C VALG AF BESTYRELSESMEDLEM FOR DE NÆSTE 1 ÅR

10. VALG AF TO SUPPLEANTER TIL BESTYRELSEN

11. VALG AF EKSTERN REVISOR

12. VALG TIL INTERN REVISION

13. EVENTUELT

Bestyrelsen består af:

Formand Lene Vesth (B016), næstformand Kim Eriksen (B046), bestyrelsesmedlem Lea Gerner (B191), bestyrelsesmedlem Henrik Næsby (B175) og kasserer Kåre Gade Petersen (B176)

Denne indkaldelse er adgangsgivende til foreningens ordinære generalforsamling.

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

Hver andel repræsenterer én stemme

Hvis man ønsker at stille forslag til generalforsamlingen skal dette være bestyrelsen i hænde

Senest mandag 21. marts 2016 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: (90 års fødselsdag) | Lørdag d 27 aug. 2016 |
| • Halloween: | fredag d. 28. okt. 2016 |
| • Juletræ, gløgg og æbleskiver: | søndag den 27. nov. 2016 |
| • Fastelavn: | søndag den 26. feb. 2017 |
| • Ordinær generalforsamling 2017 | tirsdag d. 28. marts 2017 |

1. Valg af dirigent

2. Valg af stemmeudvalg

3. Bestyrelsens årsberetning året 2015

Tagprojekt

Meget af bestyrelsens arbejde er gået med tagprojektet. Det har særligt været deltagelse i byggemøder, løbende dialog med rådgiver, entreprenør og advokat.

Projektet er forløbet godt og planmæssigt uden de store overraskelser.

Der blev fundet enkelte svampe og råd-skader i Otto Mallings gade, Bechgaardsgade og Lange Müllersgade. Disse er blevet udbedret.

Derudover har vi oplevet bilskader, hvor parkerede biler er blevet skadet pga. ting, som er faldet ned fra stillads. Skaderne er blevet anmeldt til de respektive forsikringsselskaber.

Der har været afleveringsforretning, hvor kun nogle småting blev påtalt, og som er i gang med at blive udbedret.

På sidste generalforsamling blev der nedsat et hurtigt arbejdende gårdudvalg, som skulle samle forslag til forbedringer af gården i enden ned mod Otto Mallingsgade. Bestyrelsen og udvalget har mødtes et par gange i sensommeren for at afgøre, om andelshavernes ønsker kunne imødekommes. Der var et ønske om et mere åbent område, men dog med mulighed for at man kan være alene. Der er nu kommet en anden beplantning for at imødekomme ønskerne.

For indeværende mangler alene gårdens grønne arealer at blive reetableret med rullegræs. Dette vil ske, når vejret tillader det.

Altanudvalg

Særligt hen over sensommeren og efteråret har bestyrelsen haft en dialog og afholdt møder med Altanudvalget omkring mulighederne for altaner i AB Nymindegaard. Altanudvalget har efterfølgende arbejdet selvstændigt videre med projektet.

Handelsprocedure

I årets løb har vi fået gjort vores handelsdokumenter tidssvarende, og vi har fået ændret handelsprocedure i overensstemmelse med vedtægtsændringen fra sidste generalforsamling. Bestyrelsen har brugt indeværende år til at få implementeret proceduren.

10 års plan

For at kunne få byfornyelsesstøtten har Københavns kommune et krav om, at der skal foreligge en 10 års plan for vedligeholdelse for ejendommen.

I den forbindelse har Jahn & Partner udarbejdet en vedligeholdelsesplan (se bilag). Af denne fremgår hvilke vedligeholdelsesarbejde, der skal foretages inden for de næste 10 år.

Bestyrelsen har vurderet planen og sorteret ud i oversigten i forhold til, hvad der er daglig drift og hvad der er større projekter. Vi har prioriteret listen og rangeret de vedligeholdelsesarbejder, som bestyrelsen mener, at der skal laves inden for de næste 10 år, og med et skøn over hvad det

vil have af økonomiske konsekvenser for foreningen.

Udskiftning i bestyrelsen

Grundet fraflytning er bestyrelsesmedlem Lea Davidsen trådt ud af bestyrelsen pr. 1.9.2015. Suppleant Lea Gerner overtog Lea Davidsens plads i bestyrelsen.

Afvikling af sociale arrangementer

Sommerfesten har i 2015 været aflyst pga. byggeriet, men vi ser frem til et brag af en 90 års fødselsdag til sommer.

Vi afholdte rejsegilde i gården den 11. september 2015, som blev afviklet i vores telt i gården. Først på dagen kom vores håndværkere og samarbejdspartner samt enkelte beboere. Senere på dagen kom flere andelshavere forbi.

29. november 2015 afholdte vi juletræstænding. I år valgte Brian at udvide arrangementet med "Brians julestue", hvor børn og barnlige sjæle kunne komme og lave julepynt samt juledekorationer.

7. februar 2016 afviklede vi fastelavn.

Bestyrelsen vil gerne takke for den store opbakning til arrangementerne.

Indkøb af originale lister

Da det ikke længere er muligt at købe fodpaneler og dørindfatninger, som er magen til de originale i ejendommen, har bestyrelsen valgt at få sådanne fremstillet.

Disse kan købes ved henvendelse til varmemesteren eller ved bestyrelsen.

Vedligeholdelse

Det har været et bevist valg fra bestyrelsen, at vi ikke har iværksat de store vedligeholdelse pga. tagprojektet.

Bestyrelsen har dog set som en oplagt mulighed at få malet trappetræerne, idet der alligevel var stillads i gården.

Der har været en enkelt udskiftning af en faldstamme.

Derudover har vi haft en rådsade i gulvet i en af andelene, som har krævet et nyt gulv.

Foreningen har købt ny fejmaskine.

Bestyrelsens fokus i 2016/2017

Bestyrelsen vil have fokus på endelig afslutning af tagprojektet, herunder økonomi samt slutaftagning med Københavns kommune, vedligeholdelsesarbejde, som fremgår af 10 års planen samt planlægning af foreningens 90 års fødselsdag.

Der kommer et større asfalteringsarbejde på hele Bechgaardsgade, Otto Mallings gade og evt. Lange -Müllersgade, hvor vi efter påbud fra Københavns kommune skal laves ny belægning.

3a Godkendelse af bestyrelsens årsberetning

4. Regnskab og budget

Se vedlagte årsrapport fra Beierholm

Budgettet findes som bilag 2 i denne indkaldelse

Tagprojektet har forløbet yderst tilfredsstillende, således at vi forventer at gå under det oprindelige budget. Vi afventer dog de endelige godkendelser, før vi endeligt kan melde noget ud.

Vi har optaget et midlertidigt byggelån i 2015, for at kunne dække de omkostninger som ligger i forbindelse med tagprojektet, men som kommunens andel senere vil dække.

Vi har i årets løb afdraget lidt over en million på vores realkreditlån.

Det er som nævnt ikke været de store drift og vedligeholdelses omkostninger i året, har vi samlet haft et overskud på ca. en million ud over vores afdrag. Da kursen på vores lån tilmed har været gunstig i forhold til sidste år er der samlet ca. 2.9 million vi kan tilføre til vores hensættelseskonto, for at mindske andelskronetabet i forbindelsen med selve tagprojektet. 2015 har været endnu varmere end de foregående, så derfor bliver der med april huslejen tilbagebetalt ca. 388.000 kr. i varme til fordeling blandt andelshaverne.

4a Godkendelse af årsregnskab 2015

Bestyrelsen foreslår regnskabet godkendt, samt fastholdelse af vores andelskrone 10.925 kr.

4b Godkendelse af budget for 2016

Bestyrelsens budgetforslag for 2016, hvor huslejen pr. m² og aconto varme foreslås uændret. Der sker en mindre opjustering på de andelsbestemte omkostninger på samlet 5 kr. pr. andel pr. måned.

5. Punkter til behandling på generalforsamlingen

5a. 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,-

5b Venteliste

Sisse Bolig 83 har stillet et forslag vedr. ventelister. Dette vil kræve en ændring til vedtægternes §13.2 som følger:

Fra de nuværende

Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

B) Såfremt andelen ikke sælges i henhold til litra A) skal den tilbydes naboer til sammenlægning, jf. reglerne herom

C) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Til

Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker til børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

B) Såfremt andelen ikke sælges i henhold til litra A) skal den tilbydes naboer til sammenlægning, jf. reglerne herom

C) Såfremt andelen ikke sælges i henhold til litra A, B) kan overdragelsen ske til den af andelshavernes indstillet person på eksterne liste eller et evt. udefra stående bekendtskab her i blandt venner, slægtninge m.m.

D) Såfremt andelen ikke sælges i henhold til litra A, B, C) skal den tilbydes andelshavere på intern venteliste.

E) Såfremt andelen ikke sælges i henhold til litra A, B, C, D) skal den tilbydes personer på den eksterne venteliste.

Forslaget i hele sin helhed kan ses som bilag 3

5c. forslag fra altanudvalget

Altanudvalget har fremsendt forslag til afstemning vedr. altaner:

De andelshavere, som måtte ønske det, kan af generalforsamlingen opnå tilladelse til:

- i stueetagen at opsætte reposer med trappe, altaner eller franske altaner i gården og/eller ud mod gaden, samt
- fra 1. til 4. sal at opsætte altaner eller franske altaner i gården og/eller ud mod gaden.

Det samlede fremsendte forslag med bemærkninger er med som bilag 4

Det er bestyrelsens opfattelse, at ved at stemmes ja til forslaget, så har generalforsamlingen sagt ja til et vilkårligt altan projekt, som ikke efterfølgende skal behandles på en generalforsamling.

Bestyrelsen ser en række uafklaret spørgsmål i forbindelse med det stillede forslag og opfordre til en grundig debat omkring forholdene ved etablering af altaner i AB Nymindegaard. Derfor opfordre Bestyrelsen til at så mange som muligt deltager i generalforsamlingen således at denne beslutning træffes på så bredt et grundlag som muligt.

6. Valg til bestyrelsen

6a Valg af formand

Lene Vesth, bolig 16 modtager genvalg.

6b Valg af bestyrelsesmedlem for de næste 2 år

Kim Eriksen, bolig 46 modtager genvalg

6c Valg af bestyrelsesmedlem for de næste 1 år

Lea Davidsen stoppede midt i sin valgperiode, og suppleant Lea Gerner, bolig 191, har derfor varetaget hendes arbejdet frem til generalforsamlingen.

10. Valg af to suppleanter til bestyrelsen

Der skal vælges 2 suppleanter, for et år.

11. Valg af ekstern revisor

Bestyrelsen foreslår genvalg af Beierholm

12. Valg til intern revision

13. Eventuelt

Yderligere debat og herefter afslutning af generalforsamlingen

Bilag 1

10 års plan for vedligeholdelsesarbejde i AB Nymindesgaard.

Set som et øjebliksbillede i 2016 med baggrund i den udarbejdet drift- og vedligeholdelsesplan.

2016-2020:

Køkkentrapperne trænger flere steder til at blive malet, dette vil vi gøre løbende ved at male 4 trapper om året, ud fra et princip om at værst tilredte renoveres først. Dette forventer bestyrelsen vil koste ca. 200.000 kr. om året.

2016:

Som nævnt i formandens beretning, så ligger der et påbud fra Københavns kommune, om at vi i 2016 skal asfaltere Bechgaardsgade og Otto Mallingsgade. Dette forventer bestyrelsen vil koste ca. 250.000 kr.

2016-2017:

Murværket omkring trappedørene mod gadesiden skal repareres.

Dette forventer Bestyrelsen vil koste ca. 200.000 kr.

2017:

Soklen mod gårdsiden skal repareres.

Dette forventer Bestyrelsen vil koste ca. 150.000 kr.

2020:

Vores vinduer er fra 1978 og til trods for mange års ihærdig vedligeholdelse af vores vinduers træværk, som i øvrigt stadig er i fin stand, indstiller bestyrelsen at vinduerne udskiftes. Dels er der hvert år et antal ruder, der er punkteret disse er løbende blevet udskiftet, men vi må forvente at antallet kun bliver større, som årene går. Desuden er termo kvaliteten ikke længere tidssvarende, hvorved en udskiftning ikke alene vil give os yderligere besparelse på vores varme regning, men også gavne miljøet. En total udskiftning forventes at koste ca. 7.200.000 kr.

2024:

Det har i mange år været et problem, at vores vandrør afgiver meget snavs pga. indvendig tæring. Dette tilstopper andelshaverenes filtre med reduktion af vandtrykket til følge og visse steder i ejendommen er rørene tæret så meget, at der stort set ikke er noget vandtryk i hele opgangen, det til trods for hyppig rensning af filtre. Vores faldstammer er ligeledes ved at være så slidte, at vi med årene risikerer at opleve vandskader grundet gennemtæring af disse. Vi har i årenes løb skiftet rørene i enkelte lejligheder, hvor det har været praktisk f.eks. ved etablering af nyt badeværelsesgulv og selvfølgelig ved akut opstået problemer. For at undgå at arbejdet med en total udskiftning skal være sammenfaldende med de ovennævnte arbejder, ønske vi som bestyrelse at forsætte med den partielle udskiftning. Vi forventer dog ikke at kunne udskyde total renoveringen meget længere end til 2024. Bestyrelsen forventer det vil komme til at koste ca. 7.700.000 kr. at få udskiftet alle faldstammer samt koldt- og varmtvandsrør.

Bilag 2

I N D T Æ G T E R**Driftsindtægter**

	BUDGET FORSLAG 2016		
	Budget 15	Resultat 15	Budget 16
1010 Husleje	-5.496.192,00	-5.381.594,00	-5.496.192,00
1040 Kælderleje	-25.000,00	-28.600,00	-28.600,00
1050 Antenneindtægter	-278.208,00	-276.660,00	-295.740,00
1051 Internet/Telefon	-164.220,00	-157.092,00	-164.220,00
1052 Administration	-511.980,00	-485.268,00	-471.937,46
1053 Dagrenovation	-365.148,00	-360.612,00	-375.000,00
1054 Vand	-421.176,00	-415.944,00	-420.000,00
1060 A-conto varme	-1.545.804,00	-1.545.803,00	-1.545.804,00
1070 Vaskeriindtægter	-90.000,00	-88.862,50	-90.000,00
1080 Salgsaftale	-25.000,00	-35.000,00	-25.000,00
DRIFTSINDTÆGTER IALT	-8.922.728,00	-8.775.435,50	-8.912.493,46

Andre Indtægter

1110 Renteindtægter	0,00	-4.026,25	0,00
1120 Ekstraordinære Indtægter	0,00	-30.000,00	0,00
ANDRE INDTÆGTER IALT	0,00	-34.026,25	0
INDTÆGTER IALT	-8.922.728,00	-8.809.461,75	-8.912.493,46

U D G I F T E R**Drift af Ejendom**

	Budget 15	Resultat 15	Budget 16
2010 Varmemester	400.000,00	384.353,68	380.000,00
2011 Varmemester, pension	0,00	23.070,75	27.000,00
2012 Varmemester, øvrige omk.	0,00	14.386,42	17.000,00
2020 Trappevask	300.000,00	269.170,89	300.000,00
2030 Dagrenovation	365.000,00	375.764,00	375.000,00
2050 Antenneudgifter	278.000,00	278.955,20	295.740,00
2060 Varmeudgifter	1.545.804,00	1.545.803,00	1.545.804,00
2070 Telefoncentral og Internet	165.000,00	101.889,32	165.000,00
DRIFT AF EJENDOM IALT	3.053.804,00	2.993.393,26	3.105.544,00

Administration

	Budget 15	Resultat 15	Budget 16
2110 Kontorholdsudgifter	60.000,00	39.347,52	45.000,00
2120 Dataløn	7.000,00	5.310,00	7.000,00
2125 AES,Barsel.dk	0,00	867,21	1.137,46
2130 Bestyrelses honorarer	178.000,00	172.800,00	172.800,00
2140 Bogføring	72.000,00	50.679,70	50.000,00
2150 Revision, Regnskabsmæssig ass.	33.000,00	33.750,00	40.000,00
2160 Møder og generalforsamling	80.000,00	54.357,53	100.000,00
2175 PBS gebyrer	16.000,00	10.938,75	16.000,00
2180 Konsulentbistand	20.000,00	0,00	20.000,00
2185 Advokatombkostninger	50.000,00	2.000,00	20.000,00
2190 Uforudset udgifter på løbende drift	0,00	279,00	0,00
ADMINISTRATION IALT	516.000,00	370.329,71	471.937,46

Skatter og Afgifter	Budget 15	Resultat 15	Budget 16
2210 Ejendomsskatter	694.000,00	693.827,80	740.000,00
2220 Forsikring	150.000,00	145.091,03	150.000,00
2230 El	170.000,00	142.668,23	160.000,00
2240 Vand	420.000,00	393.947,27	420.000,00
SKATTER OG AFGIFTER IALT	1.434.000,00	1.375.534,33	1.470.000,00

Vedligeholdelse af ejendom	Budget 15	Resultat 15	Budget 16
2310 Maler	20.000,00	27.477,69	250.000,00
2320 Murer	200.000,00	-14.869,30	200.000,00
2330 Tømrer og Snedker	40.000,00	94.813,40	50.000,00
2340 VVS	200.000,00	30.064,58	150.000,00
2350 Glarmester	10.000,00	0,00	25.000,00
2360 El-Arbejde	100.000,00	14.796,66	25.000,00
2370 Vaskerier	40.000,00	22.420,26	35.000,00
2380 Gade- og fortovsarbejder	50.000,00	2.025,00	250.000,00
2385 Gartner & Gård	30.000,00	57.584,66	70.000,00
2390 Diverse Småarbejder	40.000,00	5.536,58	30.000,00

VEDLIGEHOLDELSE AF EJENDOM IALT	730.000,00	239.849,53	1.085.000,00
--	-------------------	-------------------	---------------------

Andre udgifter	Budget 15	Resultat 15	Budget 16
2410 Prioritetsrenter	1.638.000,00	1.608.511,12	1.630.000,00
2420 Afdrag på prioritetsgæld	1.028.632,00	1.028.632,00	1.057.000,00
2440 Hensættelser	500.000,00	0,00	0,00
2450 Bankgebyr incl. låneomlægninger	0,00	41.591,25	0,00
ANDRE UDGIFTER IALT	3.166.632,00	2.678.734,37	2.687.000,00
UDGIFTER IALT	8.900.436,00	7.657.841,20	8.819.481,46
(OVERSKUD)/UNDERSKUD	-22.292,00	-1.151.620,55	-93.012,00

Huslejefordeleing

Månedlige omkostninger pr m2	2015	2016
Husleje	32	32
Aconto varme	9	9

Månedlige omkostninger pr. andel	2015	2016
YouSee	144	155
Internet / telefon	85	86
Administration	265	250
Dagrenovertion	189	197
Vand aconto	218	218

Samlet husleje + ac varme for lejlighed på 60m2	3.361	3.366
Samlet husleje + ac varme for lejlighed på 80m2	4.181	4.186
Samlet husleje + ac varme for lejlighed på 120m2	5.821	5.826
Samlet husleje + ac varme for lejlighed på 148 m2	6.969	6.974

Bilag 3

Forslag til ventelister i A/B Nymindegaard

Ventelister

Ved hjælp af venteliste vil eksisterende andelshavere have mulighed for at bytte internt i foreningen således, at de pga. plads eller behov for anden placering, fx fra 4 sal til stuen, ikke nødvendigvis behøver fraflytte foreningen. Ved hjælp af en ekstern venteliste vil det optimere og gøre salgsprocessen nemmere, idet sælger allerede har tilgang til interesseret køber. Dette vil spare tid ved salgsprocessen og evt. omkostninger til en Ejendomsmægler. Ved hjælp af en ekstern venteliste vil det ligeledes være muligt for allerede eksisterende beboer i A/B Nymindegaard, at få deres nærmeste fx søskende eller ældre ind i foreningen.

Jeg forslår følgende tillæg til Paragraf 13, i vedtægterne. For helheds forståelsen af forslaget, tilskrives forslaget bestående af punkter C,D,E, i forlængelse af punkt A og B, som står i deres ren form af de nuværende vedtægter:

Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

- A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker til børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
- B) Såfremt andelen ikke sælges i henhold til litra A) skal den tilbydes naboer til sammenlægning, jf. reglerne herom
- C) Såfremt andelen ikke sælges i henhold til litra A, B) kan overdragelsen ske til den af andelshavernes indstillet person på eksterne liste eller et evt. udefra stående bekendtskab her i blandt venner, slægtninge m.m.
- D) Såfremt andelen ikke sælges i henhold til litra A, B, C) skal den tilbydes andelshavere på intern venteliste.
- E) Såfremt andelen ikke sælges i henhold til litra A,B,C,D) skal den tilbydes personer på den eksterne venteliste.

Intern venteliste

Ledige andele tilbydes i første omgang eksisterende andelshavere, som ønsker at købe en anden andel i ejendommen med henblik på at "bytte" den nuværende andel ud med en anden. Er der flere om buddet vil andelen blive solgt til den andelshaver, som står først på listen. Dette vil komme de andelshavere til gode, som ønsker en mindre/større lejlighed eller en anden placering. Beboernes ønske skal specificeres ud fra navnet på ventelisten.

Ventelisten fremgår på hjemmesiden således, at andelshaverne er informeret om deres placering.

Ekstern venteliste

På den eksterne venteliste kan nuværende andelshavere indstille en person, som ikke allerede er medlem af foreningen. Der kan kun indstilles én person pr. andel. Dette er også gældende, trods man er indehaver, af to sammenlagte andele.

Det forventes at personer, som bliver skrevet op på den eksterne venteliste er aktivt interesseret og forhåndsgodkendt af banken.

Såfremt personen på listen har specifikt ønske skal dette specificeres ud fra navnet til ventelisten.

Fx Yvonne Hansen ønsker: fra 2 sal og ned, max str. 90 m2

Hvis du som andelshaver har indstillet en person, som ikke ønsker, at være skrevet op længere kan du bytte ham/hende ud med en anden person. Opnået placering på venteliste frafaldes ved en ny indstillet person .

Når en lejlighed udbydes til den eksterne venteliste, er det andelshaver, som får besked via e-mail. Herefter er det op til andelshaver at videreformidle salgsoptillingen til den indstillede person. Såfremt der ikke svares på henvendelsen inden for 7 dage, videregives muligheden til den næste person på listen.

Ventelisten fremgår på hjemmesiden således, at eksterne/interne interesseret er informeret om deres placering.

Jeg foreslår, at ventelisten åbner pr. 1 maj kl. 12, man skriver sig op via mail og herefter fungerer først til mølleprincippet ud fra klokkeslæt.

Bilag 4

Forslag om tilladelse til etablering af altaner i A/B Nymindegaard

Med udgangspunkt i altanudvalgets arbejde de seneste to år, er altanudvalget nu klar til at stille et forslag om at give A/B Nymindegaards andelshavere mulighed for at etablere altaner.

Forslaget tager udgangspunkt i de tilbagemeldinger, som andelshaverne har givet i det tidligere rundsendte spørgeskema, på mail og i de dialoger og spørgsmål, der blev fremsat på informationsaftenen den 25. februar 2016 samt i feedback de efterfølgende søndage i gården.

Herudover i de af Københavns Kommunes netop vedtagne nye retningslinjer for opsætning af altaner af 22. februar 2016, jf. www.kk.dk/altan.

Forslaget der skal stemmes om, lyder som følger:

De andelshavere, som måtte ønske det, kan af generalforsamlingen opnå tilladelse til:

- **i stueetagen at opsætte reposer med trappe, altaner eller franske altaner i gården og/eller ud mod gaden, samt**
- **fra 1. til 4. sal at opsætte altaner eller franske altaner i gården og/eller ud mod gaden.**

Udgangspunktet for forslaget er følgende:

- Altanernes endelige udformning, størrelse og placering afhænger af Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningens samlede vurdering og tilladelse. Der søges i udgangspunktet om så store altaner/repoer som muligt.
Kommunens vurdering træffes på baggrund af en fælles ansøgning fra alle interesserede andelshavere udarbejdet af Altan.dk, som først kan indsendes, efter og såfremt at generalforsamlingen har givet andelshaverne tilladelse til at opsætte altaner.
- Altanerne opsættes i overensstemmelse med Københavns Kommunes lovkrav og retningslinjer ift. bygningens bevaringsværdi, æstetiske principper samt udførelse af statiske beregninger, så ejendommen ikke tager skade.

- Regnvand afvandes over forkant på altanerne, idet faskinernes kapacitet er dimensioneret til kun at rumme regnvandet fra tagfladerne. Denne vandafledningsmekanisme benytter langt de fleste foreninger, som etablerer altaner. Der vil i modsat fald skulle etableres overløb på faskinerne, hvilket er en simpel ting at udføre, men det vil betyde, at afledningsafgiften for regnvandet kommer igen og at det oprindelige formål med faskinerne, således ikke opnås.
- Opsætning af altaner er udgiftsneutralt for de andelshavere, som ikke ønsker at deltage i projektet.
- Der foretages matrikelsammenlægning for A/B Nymindegårds fire matrikler, hvilket betyder, at altanerne ikke behøver indbliksskærme i skellene (forventet omkostning 10-12 t.kr., som dækkes af altanhaverne i fællesskab).
- Der oprettes et nyt altanudvalg, som varetager den fremadrettede proces med etablering af altaner. Samtidig oprettes der en altanklub bestående af alle altaninteresserede andelshavere, som indbetaler et mindre beløb (forventet omkostning 1 t.kr.) til administrative og uforudsete udgifter i løbet af projektperioden.
- Der er udarbejdet et udkast til altanorden, som såfremt der er flertal for dette forslag, skal vedtages på en senere generalforsamling jf. Bilag 1.

Der stemmes ja eller nej til forslaget.

Udkast til Altanorden for anvendelse af altaner i A/B Nymindegaard

Formålet med reglerne er at skabe en positiv og respektfuld brug af altanerne. Brugen af altanerne skal bero på almindelig sund fornuft og skal ses, som en forlængelse af foreningens generelle husorden. Reglerne gælder både for altaner samt repoer i stue etagen.

1. Altanerne må ikke males. Det er den enkelte andelshavers ansvar at vedligeholde gulv samt gelænder med oliebehandling 1 gange årligt.
2. Der må ikke spilles musik på altanerne og der skal vises almindelig hensyn til naboerne, særligt efter kl. 22.00. I øvrigt gælder den almindelige husorden.
3. Planter skal vandes med forsigtighed af hensyn til underliggende altaner.
4. Stueetagerne må ikke gøre brug af areal under og omkring trappen ned til gården.
5. Altanerne skal holdes rene og ryddelige og ikke bruges til opbevaring af gamle møbler, cykler, papkasser, flasker, affald og lignende.
6. Der må ikke opsættes paraboler og antenne på altanerne.
7. Der må ikke opsættes blinkende eller stærkt lys på altanerne, som kan genere andre beboere. Julelys SKAL forholdes i neutrale/varme gul/rød farver, og tages ned senest den 1. februar.
8. Altankasser skal ALTID være gjort ansvarligt fast med fx strips eller lignende. Derudover skal den enkelte altanejer sikre, at eventuelle genstande ikke kan blæse ud over rækværket og derved være til fare for andre beboere.
9. Altanernes inventar skal holdes i naturlige jord farver. Neon farver og lignende er ikke tilladt. Ligeledes skal et evt. læhegn fremstå i en ensartet neutral jord farve og må ikke gå ud over altanernes kanter.
10. Altanerne må ikke overdækkes med net eller lignende.
11. Der må ikke grilles på altanerne.
12. Der må ikke ske nedkastning fra altanerne fx af cigaretskod, brød eller lignende.
13. Tørring af tøj må kun ske såfremt, at det ikke hænger over rækværkets højde.
14. Det er ikke tilladt at affyre fyrværkeri fra altanerne.
15. Det er de respektive altanejeres pligt at friholde altanbunden for sne/is i vinterperioden og sørge for, at afløbet altid er funktionsdygtigt og rensat. I tilfælde af skade på grund af misligholdelse, skal pågældende altanejer for egen regning udbedre skaden. Sker dette ikke, kan andelsboligforeningen igangsætte udbedring af skaden for andelshaverens regning.

Bilag 5

Omdelt fredag d. 18 marts 2016

Altanprojekt

A/B Nymindesgaard

Altanudvalget vil gerne takke for det store fremmøde ved infoaftenen med Altan.dk d. 25. februar. Vi er glade for, at så mange viser interesse for vores arbejde og for altanprojektet.

Nu er det endelig blevet tid til at stemme om forslaget om etablering af altaner i A/B Nymindesgaard. Altanudvalget har inviteret en repræsentant fra Altan.dk til at deltage på generalforsamlingen. Han vil kunne svare på eventuelle spørgsmål, så alle andelshavere føler, at de kan træffe deres beslutning på et oplyst grundlag.

På baggrund af Københavns Kommunes nye retningslinjer for opsætning af altaner af 22. februar 2016, jf. www.kk.dk/altan, har vi valgt at fremsende et ændringsforslag til 5C. Forslaget er vedhæftet dette materiale i sin fulde form med tilhørende bilag med de foreslåede altaner, materialer, mål og priser. Vi har desuden vedlagt bilag på udkast til altanordenen.

Skulle I være forhindrede i at deltage ved Generalforsamlingen, så er der vedlagt en fuldmagt i dette materiale, som udfyldes og afleveres til en med-andelshaver jf. foreningens vedtægter §24 stk. 6. Det er også muligt forud for generalforsamlingen at aflevere fuldmagten på følgende adresse:

Lange-Müllers gade 6, 2. th - bagtrappen. Benyt den opstillede postkasse

HUSK, at hvis I har spørgsmål til altanprojektet, er vi at træffe i gården for sidste gang på søndag d. 20. marts kl. 10-12

Med venlig hilsen Altanudvalget
altanabny@gmail.com



Vel mødt til Generalforsamling tirsdag d. 29. marts 2016

Ændringsforslag til forslag 5C

Forslaget stilles til A/B Nymindegaard's generalforsamling tirsdag d. 29. Marts 2016

Med udgangspunkt i altanudvalgets arbejde de seneste to år, er altanudvalget nu klar til at stille et forslag om at give A/B Nymindegaards andelshavere mulighed for at etablere altaner.

Forslaget tager udgangspunkt i de tilbagemeldinger, som andelshaverne har givet i det tidligere rundsendte spørgeskema, på mail og i de dialoger og spørgsmål, der blev fremsat på informationsaftenen den 25. februar 2016, feedback fra andelshavere de efterfølgende søndage i gården og i Københavns Kommunes nye retningslinjer for opsætning af altaner af 22. februar 2016, jf. www.kk.dk/altan.

Forslaget der skal stemmes om, lyder som følger:

De andelshavere, som måtte ønske det, kan af generalforsamlingen opnå tilladelse til:

- ***i stueetagen at opsætte franske altaner eller reposer med trappe i gården eller franske altaner ud mod gaden, samt***
- ***fra 1. til 4. sal at opsætte altaner eller franske altaner i gården og/eller ud mod gaden.***

Udgangspunktet for forslaget er følgende:

- Altanernes endelige udformning, størrelse og placering afhænger af Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningens samlede vurdering og tilladelse. Der søges i udgangspunktet om så store altaner/repoer som muligt.
Kommunens vurdering træffes på baggrund af en fælles ansøgning fra alle interesserede andelshavere udarbejdet af Altan.dk, som først kan indsendes, efter og såfremt at generalforsamlingen har givet andelshaverne tilladelse til at opsætte altaner.
- Altanerne opsættes i overensstemmelse med Københavns Kommunes lovkrav og retningslinjer ift. bygningens bevaringsværdi, æstetiske principper samt udførelse af statiske beregninger, så ejendommen ikke tager skade.
- Regnvand afvandes over forkant på altanerne, idet faskinernes kapacitet er dimensioneret til kun at rumme regnvandet fra tagfladerne. Denne vandafledningsmekanisme benytter langt de fleste foreninger, som etablerer altaner. Der vil i modsat fald skulle etableres overløb på faskinerne, hvilket er en simpel ting at udføre, men det vil betyde, at afledningsafgiften for regnvandet kommer igen og at det oprindelige formål med faskinerne, således ikke opnås.
- Opsætning af altaner er udgiftsneutralt for de andelshavere, som ikke ønsker at deltage i projektet.
- Der oprettes et nyt altanudvalg, som varetager den fremadrettede proces med etablering af altaner. Samtidig oprettes der en altanklub bestående af alle altaninteresserede andelshavere, som indbetaler et mindre beløb (forventet omkostning 1 t.kr.) til administrative og uforudsete udgifter i løbet af projektperioden.
- Der er udarbejdet et udkast til altanorden, som såfremt der er flertal for dette forslag, skal vedtages på en senere generalforsamling jf. Bilag 1.

Der stemmes ja eller nej til forslaget

Vejledende priser

Opsætning af altaner er udgiftsneutralt for de andelshavere, som ikke ønsker at deltage i projektet. Finansieringen af henholdsvis reposer, franske altaner og altaner skal således forestås af den enkelte andelshaver ved egenfinansiering.

Altanklubben kan ved en vedtagelse af etablering af altaner foranledige en proces med fælles lånoptagelse. Det skal ligeledes efterfølgende undersøges, om der med fordel kan optages et lån gennem A/B Nymindegaard. Det vil i såfald være vigtigt forinden at sikre sig, at det ikke belaste A/B Nymindegaards økonomi, herunder andelskronen.

Etablering af reposer, franske altaner og altaner vil være en varig forbedring af lejligheden uden afskrivning, og værdien tilskrives andelsværdien på den enkelte andelslejlighed.

Repos i stuen

Prisen inkluderer 1 stk. repos (B:150cm x D100cm) med trappe til gård. Repos'en er lavet af aluminiumstremmer lakeret i Frederiksberg grøn (RAL6009), hårdtræsgulv og hårdtræshåndliste samt 1 stk. 2-fags dør leveret i samme farve som eksisterende vinduer udvendigt og hvid indvendigt.

Pris incl. moms:* kr. 77.005

Fransk altan

Ved 2-fags vindue

Pris incl. moms: * kr. 48.600

Altaner på 1. og 2. sal

Prisen inkluderer 1 stk. altan med aluminiumstremmer lakeret i Frederiksberg grøn (RAL6009), hårdtræsgulv og hårdtræshåndliste samt 1 stk. 2-fags dør leveret i samme farve som eksisterende vinduer udvendigt og hvid indvendigt.

B:150cm x D:320 - Pris incl. moms:* kr. 84.509

B:150cm x D:480 - Pris incl. moms:* kr. 96.928

Altaner på 3. sal

Prisen inkluderer 1 stk. altan med aluminiumstremmer lakeret i Frederiksberg grøn (RAL6009), hårdtræsgulv og hårdtræshåndliste samt 1 stk. 2-fags dør leveret i samme farve som eksisterende vinduer udvendigt og hvid indvendigt.

B:150cm x D:320 - Pris incl. moms:* kr. 96.614

B:150cm x D:480 - Pris incl. moms:* kr. 109.033

Altaner på 4. sal

Prisen inkluderer 1 stk. altan med aluminiumstremmer lakeret i Frederiksberg grøn (RAL6009), hårdtræsgulv og hårdtræshåndliste samt 1 stk. 2-fags dør leveret i samme farve som eksisterende vinduer udvendigt og hvid indvendigt.

B:150cm x D:320 - Pris incl. moms:* kr. 132.057

B:150cm x D:480 - Pris incl. moms:* kr. 142.739

*Priserne er beregnet ud fra et ikke-forhandlet tilbud på 60 altaner.
Fællesomkostningerne varierer alt efter antal

Udkast til Altanorden for anvendelse af altaner i A/B Nymindesgaard

Formålet med reglerne er at skabe en positiv og respektfuld brug af altanerne. Brugen af altanerne skal bero på almindelig sund fornuft og skal ses, som en forlængelse af foreningens generelle husorden. Reglerne gælder både for altaner samt repoer i stue etagen.

1. Altanerne må ikke males. Det er den enkelte andelshavers ansvar at vedligeholde gulv samt gelænder med oliebehandling 1 gang årligt.
2. Der må ikke spilles musik på altanerne og der skal vises almindelig hensyn til naboerne, særligt efter kl. 22.00. I øvrigt gælder den almindelige husorden.
3. Planter skal vandes med forsigtighed af hensyn til underliggende altaner.
4. Stueetagerne må ikke gøre brug af areal under og omkring trappen ned til gården.
5. Altanerne skal holdes rene og ryddelige og ikke bruges til opbevaring af gamle møbler, cykler, papkasser, flasker, affald og lignende.
6. Der må ikke opsættes paraboler og antenne på altanerne.
7. Der må ikke opsættes blinkende eller stærkt lys på altanerne, som kan genere andre beboere. Julelys SKAL forholdes i neutrale/varme gul/rød farver, og tages ned senest den 1. februar.
8. Altankasser skal ALTID være gjort ansvarligt fast med fx strips eller lignende. Derudover skal den enkelte altanejer sikre, at eventuelle genstande ikke kan blæse ud over rækværket og derved være til fare for andre beboere.
9. Altanernes inventar skal holdes i naturlige jord farver. Neon farver og lignende er ikke tilladt. Ligeledes skal et evt. læhegn fremstå i en ensartet neutral jord farve og må ikke gå ud over altanernes kanter.
10. Altanerne må ikke overdækkes med net eller lignende.
11. Der må ikke grilles på altanerne.
12. Der må ikke ske nedkastning fra altanerne fx af cigaretskod, brød eller lignende.
13. Tørring af tøj må kun ske såfremt, at det ikke hænger over rækværkets højde.
14. Det er ikke tilladt at affyre fyrværkeri fra altanerne.
15. Det er de respektive altanejeres pligt at friholde altanbunden for sne/is i vinterperioden og sørge for, at afløbet altid er funktionsdygtigt og rensat. I tilfælde af skade på grund af misligholdelse, skal pågældende altanejer for egen regning udbedre skaden. Sker dette ikke, kan andelsboligforeningen igangsætte udbedring af skaden for andelshaverens regning.

FULDMAGT TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I A/B NYMINDEGAARD 2016

Hermed gives fuldmagt til at benytte min stemme ved ordinær generalforsamling d. 29. Marts 2016

Fuldmagten gælder til følgende forslag (punkt 5C i Indkaldelse til generalforsamling 2016).

De andelshavere, som måtte ønske det, kan af generalforsamlingen opnå tilladelse til:

- *i stueetagen at opsætte reposer med trappe, altaner eller franske altaner i gården og/eller ud mod gaden, samt*
- *fra 1. til 4. sal at opsætte altaner eller franske altaner i gården og/eller ud mod gaden.*

Min stemme understreget

JA

NEJ

Fuldmagt udstedes af :

Navn: _____

Bolignummer: _____

Underskrift _____

Fuldmagt udstedes til:

Navn: _____

Bolignummer: _____

Underskrift _____

I øvrigt henvises til **§24, stk. 6** i foreningens vedtægter, som både udsteder og modtager har læst:

Hver andel giver én stemme uanset størrelse og fordelingstal. En andelshaver kan kun give fuldmagt til en anden andelshaver eller bestyrelsen. Hver andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt foruden sin egen stemme. Bestyrelsen kan modtage fuldmagter fra flere andelshavere.

Fuldmagten skal specificere hvilke forslag, der gives fuldmagt til, eller specifikt udtrykke at være en generalfuldmagt for at være gyldig.

Fuldmagten skal være påført navn, bolignummer og underskrift.

Bilag 6

Omdelt onsdag d. 23 marts 2016

Bolig 20.

Forslag til ændring af ejendomsvurderingen i AB Nymindesgaard

Baggrund For Forslaget:

Andelsværdien er ikke steget igennem flere år. Formentlig primært begrundet i, at den offentlige ejendomsværdi ikke er steget. Den offentlige ejendomsvurdering er således fra 2012. Faktisk ser det ud til at andelskronen er faldet siden 2007.

Den offentlige Vurdering er ikke retvisende, fordi den ikke afspejler markedsprisen. Den sidste Andelsværdi forhøjelse er tilbage fra ca. 2007.

Set i lyset af, at der nu er gået 9 år uden at vi har ændret vores andelsværdi, mener vi, at tiden er inde til at få andelskronen afstemt markedsprisen. Vi har fået nyt tag og foretaget en række forbedringer igennem årene. Dernæst, at den næste Offentlig Ejendomsvurdering tidligst vil være klar i 2019. Vi har desuden i forbindelse med tagprojektet været nødt til at sætte vores husleje op, hvilket jo må betragtes som ok, set i lyset af, at huslejen ikke er steget igennem mange år. Men det kræver også, at man på den anden side sikre, at vi tager udgangspunkt i en korrekt værdiansættelse af ejendommen.

Derfor stiller Bolig 20 forslag om at der

- 1) Inden for kort tid hentes ny ejendomsvurdering fra Valuar til brug for en retvisende andelskrone. Det vil muligvis være tilrådeligt at hente flere vurderinger.
- 2) Hvis i pkt. 1) nedstemmes – og det er muligt med det nuværende regnskab – at vi som minimum sikre en andelskrone, der matcher det i Regnskabet beskrevet som ”Teknisk Andelskrone” (se Årsregnskab side 21) på 14.232.

Mvh

Bolig 20

Hella & Claus

Bilag 7

Omdelt onsdag d. 23 marts 2016

Forslag til behandling på foreningens ordinære generalforsamling d. 29. marts 2016

Forslag 1: Valuarvurdering

Jeg foreslår at der indhentes en valuarvurdering af ejendommen iht. Andelsboliglovens §5 stk. 2, b), som bekendtgøres for foreningens andelshavere.

Forslag 2: Fastsættelse af andelskronen (betinget af vedtagelse af Forslag 1 ovenfor)

Såfremt valuarvurderingen, jf. Forslag 1 ovenfor, er højere end ejendomsvurderingen iht. Andelsboliglovens §5 stk. 2, c), fremkommer bestyrelsen med forslag til andelskronen iht. Andelsboliglovens §5 stk. 2, b) og indkalder til ekstraordinær generalforsamling for behandling af forslag til andelskronen.

Uddrag af Andelsboliglovens §5 stk. 2:

"b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.

c) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme."

Motivation for forslaget

Formålet med forslaget er i første omgang at få en åben drøftelse, med mulighed for at vedtage en anden metode for fastsættelse af andelskronen, end den nuværende, som tager udgangspunkt i den (fastlåste) offentlige vurdering af ejendommen.

Vi har i de seneste år taget beslutninger og gennemført investeringer, der i mine øjne har bragt andelskronen ud af balance med værdien af at bo i AB Nymindegård.

Det nye tag og de grønne initiativer bør reflektere sig i ejendommens værdi.

Derudover er der gennemført forskellige administrative tiltag, med økonomiske konsekvenser for andelshaverne.

Jeg tænker i den forbindelse bl.a. på udgifter, ifm. overdragelse, til syn og skøn af forbedringer, El- og VVS-syn, samt tagprojektets indflydelse på huslejen, trods den positive indflydelse af lånomlægning.

Desuden det ansvar en andelshaver risikerer at ifalde ved overdragelse, for mangelfuldt håndværksarbejde udført af tidligere andelshavere.

Det skal understreges at de tiltag der er gjort, alle er positive tiltag, som bestyrelsen har gennemført meget ansvarligt og som bidrager til højere sikkerhed og kvalitet for alle.

Det er en tese for forslaget at andelskronen, på baggrund af en valuarvurdering, vil blive fastsat højere end den nuværende og repræsentere et mere rimeligt øjebliksbillede af foreningen.

Jeg synes at tiden er moden til at opdatere værdiansættelsen til et nutidsbillede, bl.a. for at tilbyde yngre/nyere andelshavere en højere grad af økonomisk sikkerhed.

Jeg mener også at dette kan ske, uden at krænke andelstanken og det er ikke hensigten med forslaget at presse andelskronen op i et niveau, som ikke er bæredygtigt.

Jeg ser frem til at høre resten af foreningens holdning på den kommende generalforsamling.

Med venlig hilsen
Henrik Jørgensen, Bolig 102