

Referat af den ordinære generalforsamling i A/B Nymindegaard 2015

Torsdag den 26. marts 2015 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. Orientering vedr. status på foreningens tagprojekt**
- 4. Bestyrelsens årsberetning året 2014**
 - a. Godkendelse af bestyrelsens årsberetning
- 5. Regnskab**
 - a. Godkendelse af årsregnskab
- 6. Punkter til behandling på generalforsamlingen**
 - a. Ændring i handelsprocedurer og vedtægtsændringer
 - b. Godkendelse af beløb i forbindelse med handler
- 7. Indkomne forslag til generalforsamlingen**
- 8. Budget**
 - a. Godkendelse af budget
- 9. Valg til bestyrelsen**
 - a. Valg af kasserer
 - b. Valg af to bestyrelsesmedlemmer
- 10. Valg af suppleanter til bestyrelsen**
- 11. Valg af ekstern revisor**
- 12. Valg til intern revision**
 - a. Valg af intern revisor
- 13. Eventuelt**

1. Valg af dirigent

Til dirigent valgtes foreningens advokat Carsten Jeberg fra Adlex Advokater P/S. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til andelsboligforenings vedtægter samt i øvrigt beslutningsdygtig i relation til de rejste dagsordensforslag. Vedtægtsændringerne kræver dog, at 2/3 af andelshaverene er repræsenteret.

Dirigenten kunne endvidere konstatere, at 64 andelshavere personligt eller ved fuldmagt var repræsenteret på generalforsamlingen. Tillige deltog A/B Nymindegaards byggerådgiver Peter Jahn & Partnere ved Jan Furbo Larsen.

2. Valg af stemmeudvalg

Henrik, bolig 102

Nikola, bolig 19

Nina, bolig 175

3. Orientering vedr. status på foreningens tagprojekt

Jan Furbo Larsen fra Peter Jahn & Partnere orienterede om foreningens tagprojekt.

Tagprojektet er kommet planmæssigt fra start, og de er pt. i gang på Otto-Mallings Gade.

I forbindelse med at det gamle tag bliver fjernet, og at trækkanalerne bliver rensset, skal andelshavere huske at lukke trækkanalerne til, da der ellers vil komme materiale fra taget ned i køkken og bad.

Gravearbejdet i gården er det næste, de skal i gang med, og dette starter i april måned i Nygårdsvej enden. Herefter skal de ned i kælderen og i den forbindelse varsler de i god tid, hvis de skal ind i nogle af andelshavernes kælderrum.

Når sommeren kommer og radiatorerne er slukket, skal de ind i lejlighederne og skifte termostaterne. Dette varsles også i god tid.

4. Bestyrelsens beretning

Lene Vesth fremlagde bestyrelsens beretning¹.

Beretningen omhandlede:

- Forenings tagprojekt som nu er gået i gang. Tagprojektet er budgetteret med kr. 27 mio. og foreningen har optaget et 2,5 % fastforrentet realkredit lån på kr. 18 mio. og en kassekredit på kr. 9 mio., hvilket indfries ved modtagelse af tilskud fra Københavns Kommune.
- Bestyrelsen har introduceret nyhedsbrevet "nyt fra bestyrelsen", som hænger i gården og opgangene, når bestyrelsen har noget nyt at berette om. Herudover har bestyrelsen lavet en hjemmeside; www.ab-nymindegaard.dk, som er en informationskilde til andelshavere, potentielle købere, banker m.m.
- Foreningen har måtte søge efter ny varmemester, og efter en række samtaler med kandidater valgte bestyrelsen Brian Håkansson som bor i foreningen.
- Bestyrelsens arbejde - herunder arbejdet med at revidere foreningens handelsprocedure.

Efter nogle spørgsmål blev bestyrelsens beretning enstemmigt godkendt.

¹ For detaljeret beskrivelse se indkaldelsen til generalforsamlingen 2015

5. Regnskab

Regnskabet for år 2014 var omdelt sammen med indkaldelsen.

A/B Nymindegaard kom ud med et samlet overskud på kr. 1.936.469.

Heraf blev der afdraget kr. 632.238 på vores kontantlån og resten hensættes til taget, samt brugt til justering af kursen på vores lån.

Bestyrelsen forestår andelskronen fastsat til kr. 10.925 pr. m2 (svarende til kr. 788,30 pr. indskudskrone).

Regnskabet og andelskronen på kr. 10.925 pr. m2 blev enstemmigt godkendt.

6. Punkter til behandling på generalforsamlingen

Der var i år to forslag fra bestyrelsen.

a. Ændring i handelsprocedurer og vedtægter

Bestyrelsen har ønsket at revidere foreningens procedure for overdragelse af andele.

Derfor har bestyrelsen i samarbejde med advokat Carsten Jeberg udarbejdet en ny overdragelsesaftale og procedure.

For at kunne gennemføre ændringerne stiller bestyrelsen forslag til vedtægtsændringer.

En af årsagerne til at revidere salgsproceduren 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.

Bestyrelsen 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 bestyrelsen også her har set meget svingende resultater.

Forslaget om ændring af nogle af vedtægterne stilles som en helhed. Det drejer sig om at punkt 14.4 og 15.8 ændres og punkt 14.5 og 15.9 udgår².

Efter div. Spørgsmål blev vedtægtsændringerne enstemmigt godkendt. For at der kan foretages vedtægtsændringer skal forslaget til afstemning på en ekstraordinær generalforsamling.

b. Godkendelse af beløb i forbindelse med handler

Priserne holdes uændret:

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

Beløb i forbindelse med handler blev enstemmigt godkendt.

² For detaljeret beskrivelse se indkaldelsen til generalforsamlingen 2015.

7. Indkomne forslag til generalforsamlingen

Der blev stillet forslag om vedtægtsændring, så det er tilladt at holde kat i andelslejlighederne. Efter en livlig debat blev forslaget skrifteligt afstemt.

Forslaget blev nedstemt med 30 imod, 29 for, 4 blank og 1 ugyldig.

8. Budget

Kassereren fremlagde budgettet for år 2015.

I budgettet er boligafgiften hævet med kr. 2,00 pr. m² pr. måned, for at dække udgifter til det lån der er blevet optaget i januar til tagprojektet. Herudover er anvendelsesomkostninger steget med 48 kr. pr. andel pr. måned.

a. Godkendelse af budget for 2015

Efter nogle spørgsmål blev budgettet enstemmigt godkendt.

9. Valg til bestyrelsen

a. Valg af kasserer

Kåre Gade Petersen, bolig 176, blev genvalgt.

b. Valg af to bestyrelsesmedlemmer

Henrik Næsby, bolig 175, blev valgt.

Lea Davidsen, bolig 160, blev genvalgt.

10. Valg af to suppleanter til bestyrelsen

Kasper Riis-Hansen, bolig 163, blev genvalgt.

Lea Gerner, bolig 191, blev valgt.

11. Valg af ekstern revisor

Revisionsfirmaet Beierholm blev genvalgt.

12. Valg til intern revisor

Claus Rosenquist, bolig 178, blev genvalgt.

13. Eventuelt

Altanudvalg:

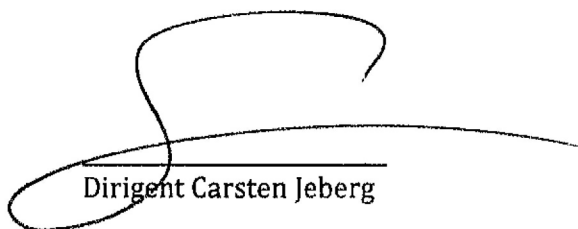
Thomas gennemgik, hvad der var sket i altanudvalget siden sidste år. Altanudvalget fortsætter i år 2015 med sit arbejde, men søger ny tovholder, da Thomas skal udstationeres. Herudover er man meget velkommen hvis man ønsker at deltage i udvalget.

Gårdudvalg:

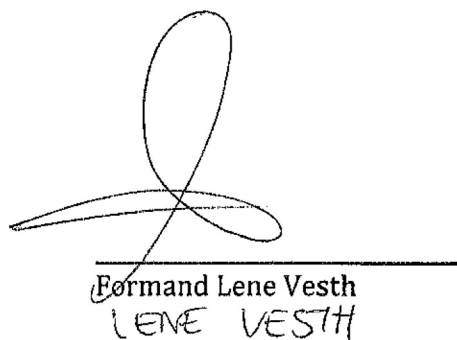
Der har været nogle ideer til ændring af gården, når nu de skal grave det meste af den op. Derfor blev der på generalforsamlingen etableret et udvalg, hvor Nikola Kiørboe, bolig 19 er tovholder,. Udvalget skal komme med forslag til evt. ændringer.

Formanden Lene Vesth takkede Jan Henriksen for arbejdet som varmemester og Jesper Nielsen for arbejdet som næstformand.

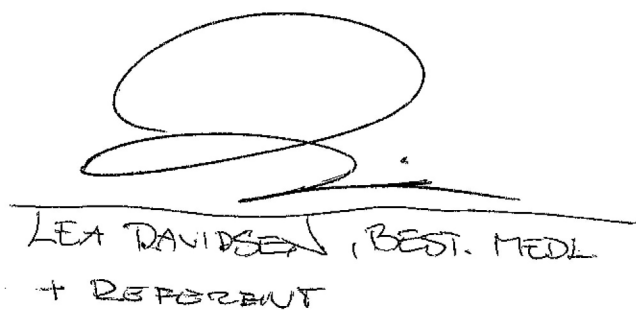
København den 17/4 2015



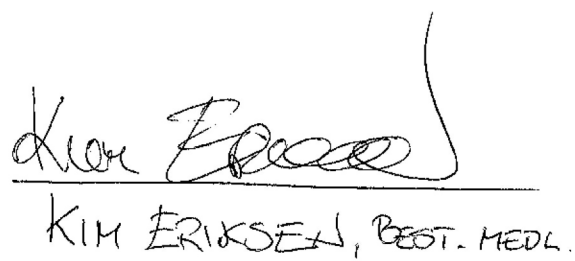
Dirigent Carsten Jeberg



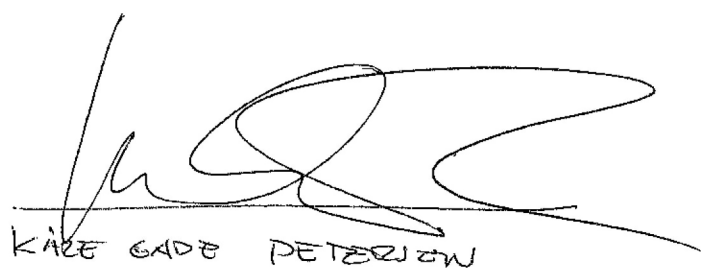
Formand Lene Vesth
LENE VESTH



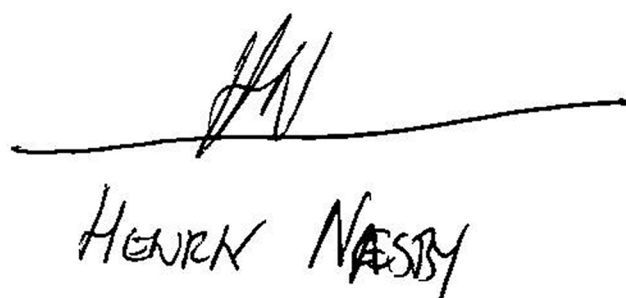
LEA DAVIDSEN, BEST. MEDL
+ REPRÆSENT



KIM ERIKSEN, BEST. MEDL.



KÅRE GADE PETERSEN



HENRIK NÆSS