

2018

Indkaldelse til generalforsamling



AB Nymindesgaard

Generalforsamling

19. marts 2018

Indholdsfortegnelse

INDHOLDSFORTEGNELSE	1
DAGSORDEN:	2
1. VALG AF DIRIGENT	4
2. VALG AF STEMMEUDVALG	4
3. BESTYRELSENS ÅRSBERETNING ÅRET 2017	4
3A GODKENDELSE AF BESTYRELSENS ÅRSBERETNING	5
4. REGNSKAB OG BUDGET	6
4A GODKENDELSE AF ÅRSREGNSKAB 2017	6
4B GODKENDELSE AF BUDGET FOR 2018	6
5. PUNKTER TIL BEHANDLING PÅ GENERALFORSAMLINGEN	6
5A UDSKIFTNING AF RØRSYSTEMER I EJENDOMMEN	6
5B MANDAT TIL OMLÆGNING AF NUVÆRENDE REALKREDITLÅN	7
5C FORSLAG OMKRING UDSKIFTNING AF DØRTELEFONER / NØGLER	7
5D FORSLAG OMKRING VENTELISTE/FORKØBSRET	8
5E FORSLAG TIL VEDTÆGTSÆNDRINGER	8
6. INFORMATION/STATUS FRA ALTANUDVALGET	9
7. VALG TIL BESTYRELSEN	9
7A VALG AF FORMAND FOR 2 ÅR	9
7B VALG AF 1 BESTYRELSESMEDLEM FOR DE NÆSTE 2 ÅR	9
8. VALG AF TO SUPPLEANTER TIL BESTYRELSEN	9
9. VALG AF EKSTERN REVISOR	9
10. VALG TIL INTERN REVISION	9
11. EVENTUELT	9

Nymindegaard den 2. marts 2018

Indkaldelse til ordinær generalforsamling

**Tirsdag den 19. marts 2018 kl. 19.00 i
Selskabslokalerne på Østerfælled Torv
Marskensgade 7, 4.sal**



Dagsorden:

Velkomst ved formanden herefter

1. VALG AF DIRIGENT

2. VALG AF STEMMEUDVALG

3. BESTYRELSENS ÅRSBERETNING ÅRET 2017

3A GODKENDELSE AF BESTYRELSENS ÅRSBERETNING

4. REGNSKAB OG BUDGET

4A GODKENDELSE AF ÅRSREGNSKAB 2017

4B GODKENDELSE AF BUDGET FOR 2018

5. PUNKTER TIL BEHANDLING PÅ GENERALFORSAMLINGEN

5A UDSKIFTNING AF RØRSYSTEMER I EJENDOMMEN

5B MANDAT TIL OMLÆGNING AF NUVÆRENDE REALKREDITLÅN

5C FORSLAG OMKRING UDSKIFTNING AF DØRTELEFONER / NØGLER

5D FORSLAG OMKRING VENTELISTE/FORKØBSRET

5E FORSLAG TIL VEDTÆGTSÆNDRINGER

6. INFORMATION/STATUS FRA ALTANUDVALGET

7. VALG TIL BESTYRELSEN

7A VALG AF FORMAND FOR 2 ÅR

7B VALG AF 1 BESTYRELSESMEDELMEDLEM FOR DE NÆSTE 2 ÅR

8. VALG AF TO SUPPLEANTER TIL BESTYRELSEN

9. VALG AF EKSTERN REVISOR

10. VALG TIL INTERN REVISION

11. EVENTUELT

Bestyrelsen består af:

Formand Lene Vesth (B003), næstformand Kim Eriksen (B046), bestyrelsesmedlem Kasper Riis-Hansen (B163), bestyrelsesmedlem Claus Nielsen, (B123) 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 forslag være bestyrelsen i hænde

Senest mandag d. 12. marts 2018 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 2018/2019:

- | | |
|----------------------------------|--------------------------|
| • Sommerfest: | lørdag d 25 aug. 2018 |
| • Halloween: | lørdag d. 27. okt.2018 |
| • Juletræ, gløgg og æbleskiver: | søndag d. 2. dec. 2018 |
| • Fastelavn: | søndag d. 3. feb. 2019 |
| • Ordinær generalforsamling 2019 | mandag d. 25. marts 2019 |

1. Valg af dirigent

2. Valg af stemmeudvalg

3. Bestyrelsens årsberetning året 2017

Afvikling af infoaften om hjertestarter

Da vi har fået opsat en hjertestarter i porten, har vi i foråret afholdt førstehjælpskursus med oplæg fra Claudia (bolig 66). Stor tak til hende.

Forsat afhjælpning af de grønne arealer

Bestyrelsen har også i år brugt en del tid på at få Hovedstadens Bygningsentreprise til at afhjælpe de grønne arealer, da vi ikke er tilfredse med resultatet efter nedgravning af faskinerne. Det øverste jordlag har haft for stort lerindhold, hvilket har vanskeliggjort vandets nedsivning og dermed givet græsset dårlige vækstbetingelser. Det meste af det eksisterende græs skal derfor af igen, og jorden udbedres.

Inden dette arbejde kan påbegynde, skal vi dog have undersøgt den sydlige faskine, da der er sten og ler i den, som ikke burde være der. Når vi kender årsagen og omfanget af dette udbedringsarbejde, bliver græsset også udbedret.

Løsninger vedr. cykelparkering

Vi har haft møde med en pladsoptimeringsarkitekt for at se på mulighederne for cykelparkering i gården. Vi ønskede nogle brugbare og æstetiske løsninger, som ikke ødelagde gårdens udseende og som samtidigt gav flere pladser til cykler.

Vi blev præsenteret for forskellige løsninger, herunder inddragelse af tørreplads, "2- etager"-cykelparkering med hydraulik, udvidelse af cykelskuret. Bestyrelsen syntes ikke, at nogle af løsningerne var optimale.

Bestyrelsen har også haft kontakt til arkitektskolen.

Indledende projektarbejde omkring rørarbejde med rådgivningsfirmaet Gaihede

Ejendommens rør og faldstammer er meget slidte og flere steder tæt på gennemtæret.

Bestyrelsen modtager ofte klager over vandtrykket, og vi har foretaget mange reparationer af vores rør. Derfor påbegyndte vi i foråret et samarbejde med Gaihede, som skulle foretage en vurdering af omfanget af renoveringen af rør og faldstammer.

Rapporten fra Gaihede er vedlagt som bilag.

Forslag om renovering af rør og faldstammer fremsættes til afstemning.

Deltagelse i Altanudvalget

Bestyrelsen har haft to pladser i Altanudvalget og har deltaget i arbejdet.

Dørtelefoner

Bestyrelsen har holdt indledende møder med Certego omkring udskiftning af dørtelefoner. Efterfølgende har de og Fix-it el givet tilbud på opgaven. Den interne telefoni forbliver. Forslaget til udskiftning af dørtelefoner fremsættes til afstemning.

Afholdelse af arrangementer

Bestyrelsen har afholdt sommerfest, juletræstænding og fastelavn. Tak for stor deltagelse, opbakning og hjælp til arrangementerne. Vi oplever at bestyrelsen ofte står med mange af de praktiske opgaver i forbindelse med de sociale arrangementer, og vi vil derfor opfordre til at flere andelshavere, og dermed flere hænder, melder sig til at hjælpe med at afvikle disse.

Udskiftning i bestyrelsen

Inge Zapffe, bolig 193, er udtrådt af bestyrelsen den 1.marts 2018. Claus Nielsen, bolig 123, er indtrådt i bestyrelsen den 1.marts 2018.

Vedligeholdelse

Vi er stadig i gang med maling af bagtrapper. Projektet afsluttes i 2018. Mange har oplevet problemer med internettet, og derfor har vores krydsfelter i kælderene, som styrer vores internet, fået nyt hardware i 2017, og vi har opgraderet hastigheden på vores fiberforbindelse til 700/700 mbit i februar 2018 i håb om at udbedre en del af fejlene. Der er dog forsat en del, der oplever forstyrrelser, disse KAN skyldes, at vi har så mange trådløse net i ejendommen, som forstyrrer hinanden. Grundet dårligt og meget vådt vejr har det ikke været muligt at påbegynde reparationsarbejde på vores sokkel.

Planer for 2018

Hvis de fremsendte forslag omkring rørprojekt samt dørtelefoner bliver vedtaget, vil en stor del af året komme til at gå med dette. Vi forventer også at skulle bruge tid på udarbejdelse af forslag til altanprojekt sammen med altanudvalget. Der vil også blive brugt tid på implementering af persondataforordningen.

3a Godkendelse af bestyrelsens årsberetning

4. Regnskab og budget

Se vedlagte årsrapport fra Beierholm

Budgettet findes som bilag 1 i denne indkaldelse

4a Godkendelse af årsregnskab 2017

Bestyrelsen foreslår regnskabet godkendt, samt at vi øger vores andelskrone fra 13.295 kr. til 13.567 kr.

4b Godkendelse af budget for 2018

Ses hele budgettet i bilag 1

Bestyrelsen foreslår et budget for 2018, hvor huslejen pr. m² holdes uændret på 30 kr. pr. m² og aconto-varme på 8 kr. pr. m². Der er indlagt en stigning på samlet 49 kr. pr. andel pr. måned på de andelsbestemte omkostninger. Vi forventer en del rådgivningsomkostninger i forbindelse med rørprojektet samt altaner og ekstraordinære generalforsamlinger.

Det skal bemærkes, at når vi påbegynder de større forbedringsarbejder som rørprojekter og vinduesprojekt, jf. tiårsplanen, så skal der optages lån, og dette vil betyde, at huslejen vil stige til den tid.

5. Punkter til behandling på generalforsamlingen

5a Udskiftning af rørsystemer i ejendommen

Vores installationer er mange steder lige så gamle som bygningen, og har nu nået et kritisk niveau, hvor en snarlig udskiftning er påkrævet. Dette gælder både for vores kold- og varmtvands forsyning samt faldstammer i både køkken og toiletter.

Gennemgang af forslaget ved John Larsen, Gaihede. Se vedhæftet bilag 2 omkring rørprojekt.

Bestyrelsen ansøger om mandat til at igangsætte udskiftning af vores rørsystemer med en maksimal budgetramme på 22,5 mio. kr., samt optage lån, herunder lave en mellemfinansiering i form af en byggekredit.

Lånet skal optages som fastforrentet 30-årigt lån med afdrag. Med de nuværende lånebetingelser vil det isoleret set betyde en huslejestigning på 7 kr./m²/måned, men bestyrelsen arbejder på at få projektet og finansiering gennemført på billigst måde.

5b Mandat til omlægning af nuværende realkreditlån

Foreningen har i dag to lån:

Nuværende lån	Type	Restgæld	Rente	Restløbetid	Årlig ydelse	Afdrag
Realkredit Danmark	Kontantlån	23.677.919	2,2108	25	1.319.232	689.323
Realkredit Danmark	Kontantlån	16.852.212	2,549	27,1	936.780	426.275
I alt		40.530.131			2.256.012	1.115.598

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse fra generalforsamlingen til at konvertere foreningens to lån, såfremt det skønnes fordelagtigt for foreningen. Bemyndigelsen gælder tillige forlængelse af lånet løbetid til nye 30 år.

Dette er for at udnytte den lave rente i markedet og samtidig sikre foreningen den lavest mulige ydelse på realkreditlån. Bemyndigelsen er gældende til næste ordinære generalforsamling.

5c Forslag omkring udskiftning af dørtelefoner / nøgler

Der har været hyppige udfald på det eksisterende dørtelefon anlæg, med store gener til følge, hvilket vi alle har læst om på vores Facebook gruppe.

Vi har brugt en del ressourcer på at vedligeholde og udskifte komponenter på den eksisterende løsning, men tiden er moden til at vi får udskiftet og opdateret vores løsning.

Bestyrelsen har valgt at fokusere på en fremtidssikret løsning med meget høj sikkerhed, og som samtidig giver nogle mere fleksible muligheder bl.a. døråbning fra mobiltelefoner fra en APP.

Ved samme lejlighed foreslår bestyrelsen, at vi udskifter vores eksisterende nøglesystem til et brik baseret system, da dette giver en meget højere grad af sikkerhed. Bortkomne brikker kan deaktiveres, og der kan gives tidsbestemt adgang til f.eks. håndværkere, avisbude og andre der har brug for kortvarig adgang til vores fællesområder.

I dag er der intet overblik over hvor mange nøgler der er mistet i tidens løb og hvem der derfor uretmæssigt har adgang til vores fællesområder. Denne usikkerhed fjernes ved at overgå til elektroniske brikker.

Dette medfører samtidig at vi skal have opsat brik læsere alle de steder vi i dag benytter system nøgler; kælderrum, vaskekældre, varmemester kontor, barnevognsskur etc.

Bestyrelsen har indhentet to tilbud og den samlede investering ender på ca. kr. 1.400.000,- men bestyrelsen ønsker mandat til projektet på kr. 1.500.000,- således, at der er taget højde for uforudsete udgifter.

Omkostningen tages fra vores hensættelse (et kalkuleret underskud på driften i 2018), hvilket ikke vil påvirke huslejen.

Bestyrelsen indstiller til, at vi foretager udskiftning af dørtelefonerne.

5d Forslag omkring venteliste/forkøbsret

Se vedlagte forslag bilag 3, som motiveres af forslagsstiller Henrik Isling Jørgensen, bolig 102.

5e Forslag til vedtægtsændringer

Bestyrelsen har følgende mindre ændringer til vedtægterne, som foreslås vedtaget for at tilpasse de faktiske forhold.

Paragraf	Nuværende ordlyd	Forslået ny ordlyd
§3, stk. 5 Vi ønsker at man ved intern flytning kan råde over 2 andele i en overgangsperiode	Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.	Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende. Ved internt flytning i foreningen tillades det at benytte 2 boliger i op til 3 måneder. Bestyrelsen kan give dispensation til at udvide denne periode. Man har dog kun rettigheder som een andelshaver i perioden
§6, stk. 4 udgår Vi bruger ikke andelsbeviser mere	For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.	
§25, stk.2 Der er en meningsforstyrrende slåfejl – der står ½ men der skal stå 2/3 et sted.	Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder hvis finansiering beregnet ud fra ydelsen på sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 %, om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der årligt overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift og om optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelse er usikker og uden et maksimum på fremtidig ydelse, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer. Er ikke mindst ½ af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et 2/3 flertal uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.	Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder hvis finansiering beregnet ud fra ydelsen på sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 %, om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der årligt overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift og om optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelse er usikker og uden et maksimum på fremtidig ydelse, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et 2/3 flertal uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

6. Information/status fra altanudvalget

Altanudvalget vil gerne informere om, hvor langt man er kommet siden sidste generalforsamling. Der afsættes maksimalt 30 min. til dialog omkring altanprojektet.

7. Valg til bestyrelsen

7a Valg af formand for 2 år

Lene Vesth, bolig 3, modtager ikke genvalg.

Interesserede kandidater kan kontakte bestyrelse for at høre mere omkring, hvad arbejdet som formand indebærer.

7b Valg af 1 bestyrelsesmedlem for de næste 2 år

Kim Eriksen, bolig 46, modtager genvalg.

8. Valg af to suppleanter til bestyrelsen

Der skal vælges 2 suppleanter, for et år.

Suppleanter er meget velkomne til at deltage i bestyrelsesmøder mm.

9. Valg af ekstern revisor

Bestyrelsen foreslår genvalg af Beierholm.

10. Valg til intern revision

Claus Rosenquist, bolig 178, modtager genvalg.

11. Eventuelt

Yderligere debat og herefter afslutning af generalforsamlingen.

Bilag 1

Budgetforslag 2018

	Budget 2017	Regnskab 2017	Budget 2018
Driftsindtægter			
1010 Husleje	-5.152.680	-5.269.818	-5.152.680
1040 Kælderleje	-28.600	-28.800	-28.600
1050 YouSee	-314.820	-314.985	-335.808
1051 Internet/Telefon	-162.180	-162.265	-100.000
1052 Administration	-477.000	-486.790	-602.800
1053 Dagrenovation	-339.624	-346.798	-339.624
1054 Vand	-415.944	-416.162	-425.000
1060 A-conto varme	-1.374.048	-1.431.996	-1.374.048
1070 Vaskeriindtægter	-85.000	-92.983	-90.000
1080 Salgsaftale	-20.000	-32.500	-25.000
DRIFTSINDTÆGTER IALT	-8.369.896	-8.583.097	-8.473.560
INDTÆGTER IALT	-8.369.896	-8.583.097	-8.473.560
U D G I F T E R			
Drift af Ejendom			
2010 Varmemester	340.000	335.949	340.000
2011 Varmemester, pension	35.000	32.494	35.000
2012 Varmemester, øvrige omk.	25.000	10.169	25.000
2020 Trappevask	300.000	278.712	300.000
2030 Dagrenovation	339.624	317.419	339.624
2050 Antenneudgifter	314.820	315.570	335.808
2060 Varmeudgifter	1.374.048	1.191.114	1.374.048
2070 Telefoncentral og Internet	162.180	123.006	100.000
DRIFT AF EJENDOM IALT	2.890.672	2.604.432	2.849.480
Administration			
2110 Kontorholdsudgifter	40.000	29.936	40.000
2120 Dataløn	7.000	5.235	7.000
2125 AES,Barsel.dk	1.000	1.280	1.000
2130 Bestyrelshonorarer	172.800	172.800	172.800
2140 Bogføring	60.000	58.493	60.000
2145 Vurdering	16.000	15.625	16.000
2150 Revision, Regnskabsmæssig ass.	40.000	40.000	40.000
2160 Møder og generalforsamling	70.000	86.539	50.000
2170 Sociale arrangementer	0	0	50.000
2175 PBS gebyrer	16.000	10.234	16.000
2180 Konsulentbistand	20.000	25.550	120.000
2185 Advokatomkostninger	30.000	11.250	30.000
2190 Uforudset udgifter på løbende drift	0	0	0
ADMINISTRATION IALT	472.800	456.943	602.800
Skatter og Afgifter			
2210 Ejendomsskatter	740.000	736.476	740.000
2220 Forsikring	175.000	174.354	175.000

2230 El	160.000	160.828	160.000
2240 Vand	415.944	421.925	425.000
SKATTER OG AFGIFTER IALT	1.490.944	1.493.583	1.500.000
Vedligeholdelse af ejendom			
2310 Maler	500.000	505.513	250.000
2320 Murer	350.000	0	350.000
2330 Tømrer og Snedker	25.000	41.625	25.000
2340 VVS	225.000	149.898	150.000
2350 Glarmester	25.000	919	15.000
2360 El-Arbejde	25.000	7.261	25.000
2370 Vaskerier	35.000	24.251	35.000
2380 Gade- og fortovsarbejder	30.000	0	30.000
2385 Gartner & Gård	70.000	99.195	70.000
2390 Diverse Småarbejder	30.000	5.487	25.000
VEDLIGEHOLDELSE AF EJENDOM IALT	1.315.000	834.150	975.000
Andre udgifter			
2410 Prioritetsrenter	1.140.413	1.140.414	1.140.413
2420 Afdrag på prioritetsgæld	1.057.000	1.057.000	1.057.000
2425 Kurstab på lån	0	0	0
2430 Gebyrer til det offentlige	0	0	0
2440 Hensættelser	0	0	0
2450 Bankgebyr incl. låneomlægninger	0	1.680	0
ANDRE UDGIFTER IALT	2.197.413	2.199.094	2.197.413
UDGIFTER IALT	8.366.829	7.588.201	8.124.693
(OVERSKUD)/UNDERSKUD	-3.067	-994.895	-348.867

Huslejefordeleing

Månedlige omkostninger pr m2	2017		2018
Husleje	30		30
Aconto varme	8		8

Månedlige omkostninger pr. andel	2017		2018
YouSee	165		176
Internet / telefon	85		52
Administration	250		316
Dagrenovtion	178		178
Vand aconto	218		223

Samlet husleje + ac varme for lejlighed på 60m2	3.176		3.225
Samlet husleje + ac varme for lejlighed på 80m2	3.936		3.985
Samlet husleje + ac varme for lejlighed på 120m2	5.456		5.505
Samlet husleje + ac varme for lejlighed på 148 m2	6.520		6.569

Bilag 2

Forslag om renoveringsarbejder mv.

AB Nymindegaard

Bechgaards gade 9, m.fl.
2100 København Ø



Generelt om forslag:

Nedennævnte forslag er fremkommet på baggrund af tidligere vedligeholdsplaner, dialog og undersøgelser gennemført af bestyrelsen, og Gaihede.

Bestyrelsen har, sammen med Gaihedes ingeniører, gennemgået ejendommen med henblik på at prioritere og udvælge løsning for renovering af ejendommen generelt.

I forbindelse med gennemgang af ejendom, repræsentative boliger samt fælles arealer er der i hovedtræk flere renoveringsprojekter, som er gældende for alle opgange.

Vi har drøftet fremtidig vedligeholdelse samt metoder for hvorledes at foreningen kan have en stabil vedligeholdelsescyklus på vvs installationer, uden at skulle tilbage og lave arbejder om eller reparerer på vand og afløbsrør m.v. andets steds i ejendommen.

Det er ved fælles enighed blevet aftalt at fremtidigt vedligehold foretages ved stordrift for at opnå bedst mulig besparelser på driften samt sikre en stabil økonomi i mange år fremover. Der vil derfor på sigt opnås en jævn og ligelig fordeling af vedligeholdelse på alle vand- og afløbsinstallationer, således der ikke er nogen opgange, som vil fremstå misligholdt eller forfordelt.

I den forbindelse er det aftalt at fremlægge budgettal for de vedligeholdelsesarbejder, bestyrelsen foreslår gennemført de kommende år for generalforsamlingen.

Følgende forslag er fremkommet ud fra en samlet betragtning, herunder tekniske og økonomiske overvejelser.

Det foreslås, at følgende gennemføres:

- Renovering af vand og afløbsinstallationer generelt
- Buffer til udvidet ombygningsarbejder m.m. i boliger/kældre (afsat beløb)
- Nye varmtvandsmålere (afsat beløb)
- Spuling af kloakker generelt
- TV-inspektion og tilstandsvurdering af kloak
- Maler reparationer i boliger (afsat beløb)

Der er opstillet et samlet forslag:

Forslag 1:

De ovennævnte arbejder udføres samlet, hvorved der opnås god sikkerhed mod overraskelser i økonomien mange år fremover. Udgiften bliver fordelt over flere år ved finansiering og byggearbejderne bliver overstået på en gang, hvorved der normalt opnås samlet besparelse og man slipper for med jævne mellemrum de næste år at skulle gennemføre projekter, etablere finansiering osv. Endelig er der forventning om at kunne opnå gunstige priser på håndværksydelserne givet de nuværende markedsforhold.

Efter beslutning på generalforsamling:

Arbejdet foreslås gennemført med projektering og indhentelse af tilbud i foråret 2018 og efterfølgende opstart hurtigst muligt 2018 og afslutning 2018/19.

Forløb vil blive iværksat efter vedtagelse på generalforsamling og vil omfatte:

Projektering af arbejdsopgaverne og udarbejdelse af materiale for indhentning af tilbud samt myndighedsbehandling.

Det bedste og billigste tilbud udvælges og arbejderne udføres med omfang som anført nedenfor.

Finansielle forhold forsikringer og øvrig byggesags administration foretages sideløbende af bestyrelsen.

Budgettal og samlet økonomi for forslag:

De anførte budgettal er beregnet på grundlag af (Molio Prisdata) samt erfaringstal fra lignende arbejder.

Alle priser er beregnet som forventede 2018 priser.

Alle budgettal er angivet med forbehold for efterfølgende indhentelse af tilbud fra håndværkere.

Bemærk: Omkostninger til finansiering er ikke medregnet. Disse medtages af bestyrelse i finansieringsforslag/budget.

Alle delpriser er eksklusiv moms.

Budget for forslag omfatter:

Aktivitet	Forslag 1
Renovering af vand og afløbsinstallationer generelt	9.900.000
Buffer til udvidet ombygningsarbejder m.m. i boliger/kældre (afsat beløb)	2.000.000
Nye varmtvandsmålere (afsat beløb)	150.000
Spuling af kloakker generelt	30.000
TV-inspektion og tilstandsvurdering af kloak	100.000
Maler reparationer i boliger (afsat beløb)	2.500.000
Uforudseelige omkostninger	1.500.000
Teknisk rådgivning og byggestyring	1.380.000
Administrator/adv	(aftales særskilt)
I alt ekskl. moms	17.560.000
25 % moms	4.390.000
Byggesagsbehandling til kommunen (anslået)	30.000
Forsikring (ej moms)	30.000
I alt inkl. moms	22.010.000

I fortsættelse af budgetforslag, er der blevet forespurgt, hvordan gennemførelsen af forslag vil påvirke fremtidige udgifter i driften herunder budgetforudsætninger for 2018 og fremover.

Bestyrelsen samt Gaihede har derfor gennemgået foreningens regnskabstal for 2010-16 og fremkommer på den baggrund med følgende kommentar:

Generelt:

Ved gennemførelse af forslag er der taget fat om væsentlige dele af foreningens vedligehold. Der kan således forventes en periode de næste 20-30 år, hvor vedligeholdsudgifterne kan begrænses til løbende servicering og udskiftning af sliddele mv.

Det er vores vurdering, at såfremt der ikke vælges at gennemføres nogen tiltag, vil den samlede økonomi i løbet af en 10-årig periode blive forringet væsentligt, samtidig med, at der vil udestå renoveringsbehov i større omfang/udgift end de nu fremlagte.

Ved gennemførelse af forslag, som bl.a. omfatter komplet renovering af vand- og afløbsinstallation, vil der i mange år fremover ikke være behov for udskiftninger eller reparationer udover normalt løbende service.

Kortfattet beskrivelse af delarbejderne.

Renovering af vand og afløbsinstallationer generelt:

Generelt er ejendommens vvs installationer teknisk levetid overskredet!. Dvs. at ejendommens fremtidige vedligeholdelses arbejder på disse er stigende ved utætheder, utilstrækkeligt vandtryk og temperatur. I kælder og lejligheder er konstateret synlige tæring pga. ælde samt forkert sammensatte materialer.

Forhold omkring renovering og vedligehold af køkken og badeværelser er ikke medtaget, da disse vedligeholdelsesarbejder tilhører de enkelte ejere, men kan evt. tilkøbes af de enkelte andelshavere direkte hos entreprenøren.

Afløbsinstallationer:

Ejendommens faldstammer i støbejern foreslås udskiftet (evt. relinet), idet den resterende dels tekniske levetid er overskredet og at de har en del tæring mv.

Endvidere vil det være optimalt tidspunkt være samtidig med udskiftning af brugsvandsinstallation, da store dele af følgearbejder vil have direkte sammenhæng, grundet at brugsvandsrør og afløbsrør flere steder er inddækket i samme rørkasser o. lignende.

Prisen for partiel udskiftning af faldstammer afhænger i høj grad af, hvor stor en del af bygningsarbejder, der skal medtages.

Der er i budgettal medregnet hultagninger og reparationer af tunge bygningsdele til færdig puds / lukkede huller.

I lejlighedernes badeværelser hvor der skal udføres nye faldstammer, er der medregnet reparation nye gulve inkl. standardklinker.

Det forventes ikke at beboer selv fjerner inddækninger som spærrer inde!, men det vil være en god ide, for reducere håndværker udgifter og evt. specielle hensyn i den enkelte bolig.

Såfremt beboer ikke har demonteret inddækninger, lofter, køkkenelementer m.v. som spærre rørene inde, vil entreprenøren sørge for demontering/genmontering af rør kasser m.v. som er placeret foran vand & afløbsinstallationer bliver udført helt eller delvis.

Evt. reparationer af på nye rør kasser m.v., udføres efter aftale med tilsynet og af entreprenøren.

Såfremt beboer bestiller ekstra arbejder (udover det indeholdte) hos entreprenøren sker det efter nærmere aftale imellem entreprenøren og beboer. Afregning foretages fra entreprenør og direkte til beboer, således udgift ikke påvirker foreningens budget.

Reparationer i lejligheder sker med fliser/terrazzo bedst muligt passende eller med rester af beboers egne fliser.

De nedennævnte budgettal er for udskiftning til nye støbejernsfaldstammer fabrikant SML eller MA efter "normalt omfangsvalg" herunder gulvafløb, og demontering/ genmontering af sanitet samt et vist omfang af efterreparation. Det er forudsat, at beboerne selv rydder arbejdsområder, og demontere/genmontere rørkasser, lofter m.v. som spærre rørene inde.

Faldstammer udskiftes frem til nye frem til nye gulvafløb, køkkenafløb m.v. som ikke er blevet skiftet.

I budgettal er ligeledes medregnet midlertidige foranstaltninger for toilet/bademulighed, disse vil blive placeret centralt for ejendommens beboere.

Vandinstallationer:

I forbindelse med gennemgang kan det konstateres, at den tekniske levetid er overskredet, dette vil medføre et stigende antal af utætheder, manglende cirkulation samt problemer med vandtrykket generelt i ejendommen.

Udskiftning af brugsvandsinstallation foreslås udført samlet og samtidig med resterende del faldstammer som ikke er skiftet.

Der vil under projektering blive taget hensyn til at omfanget/placering af nye lodrette brugsvandsinstallationer minimeres/optimeres mest muligt, dette vil blive taget op med bestyrelsen når endeligt projekt foreligger.

Udskiftning af vandinstallationen for koldt vand er fra forsyningsstik i bygningen ud til alle tapsteder med tilslutning til disse. (Såfremt der er udført skjulte installationer i vægge til armaturer vil disse ikke blive udskiftet, men gentilsluttet.)

Udskiftning af varmtvandsinstallation er fra teknik rum og ud til alle eksisterende tapsteder og tilslutning til disse. (Såfremt der er udført skjulte installationer i vægge til armaturer vil disse ikke blive udskiftet, men gentilsluttet.)

Etablering af cirkulation af det varme brugsvand.

Alle rør er regnet udskiftet til rustfri stål samlet ved presfittings og isoleret iht. gældende norm.

Der er kun medregnet montering af nye individuelle målere for varmtbrugsvand i boliger. (Bemærk, at det er et lovkrav, at montere varmtvandsmålere)

Der er ikke medregnet øvrige vandbesparende tiltag i de enkelte lejligheder.

Der er medregnet ventiler mv. samt cirkulation for varmt vand. Der er ligeledes medregnet ny varmtvandsbeholder, pumpe m.v., såfremt at disse ikke kan genbruges. Dette forhold undersøges nærmere ved projektering.

Der er ikke medregnet øvrige nye komponenter i teknikrummet.

Prisen for udskiftning af vandinstallation er ligeledes afhængig af, hvor stor en del af bygningsarbejder, der skal medtages.

Der er i budgettal medregnet hultagninger og reparationer af tunge bygningsdele til færdig puds/ lukkede huller.

Entreprenøren sørger for reparationer af fliser/terrazzo. Dette sker med fliser/terrazzo bedst muligt passende eller med rester af beboers egne fliser.

Ovenfornævnte budgettal er for udskiftning til nye rustfri rør tilsluttet eksisterende tapsteder, toiletter mv. med et vist omfang af efterreparation.

I budgettal er ligeledes medregnet midlertidige foranstaltninger for toilet/bademulighed, disse placeres centralt for ejendommens beboere.

Det forventes ikke at beboer selv fjerner inddækninger som spærre inde!, men det vil være en god ide, for reducere håndværker udgifter og evt. specielle hensyn i den enkelte bolig.

Såfremt beboer ikke har demonteret inddækninger, lofter, køkkenelementer m.v. som spærre rørene inde, vil entreprenøren sørge for demontering/genmontering af rør kasser m.v. som er placeret foran vand & afløbsinstallationer bliver udført helt eller delvis.

Evt. reparationer af på nye rør kasser m.v., udføres efter aftale med tilsynet og af entreprenøren.

Såfremt beboer bestiller ekstra arbejder (udover det indeholdte) hos entreprenøren sker det efter nærmere aftale imellem entreprenøren og beboer. Afregning foretages fra entreprenør og direkte til beboer, således udgift ikke påvirker foreningens budget.

Buffer til udvidet ombygningsarbejder m.m. i boliger/kældre:

I forbindelse med gennemgang kunne ses en del indbyggede installationer i bl.a. fællesarealer. I dette punkt er medregnet en buffer til håndtering af udvidet bygningsarbejder i forbindelse med demontering og genmontering af bygningsdele for at komme til at kunne udføre udskiftning af vvs-installationer i disse områder.

Nye VV vandmålere (afsat beløb):

I forbindelse med installering af nye brugsvandsledninger er det et lovkrav at der monteres varmtvandsmålere. I dette punkt er der medregnet nye varmtvandsmålere forberedt for fjernaflæsnings modul som eksempelvis type fra Brunata.

Spuling af kloakker generelt:

Efter udskiftning af afløbsinstallationer anbefales det, at kloakker gennemspules for at sikre at disse virker optimalt. I dette punkt er der medregnet en rensning fra renselem i bygning og ud til nærmeste brønd/afgrening til hovedledning.

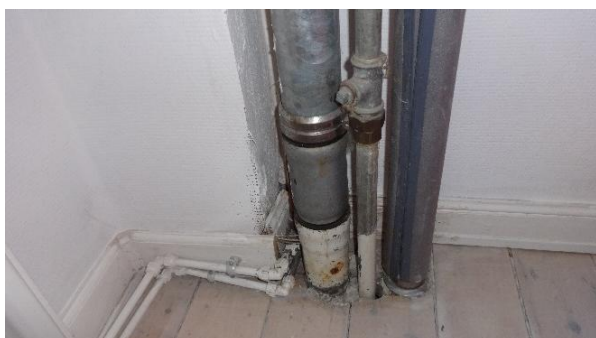
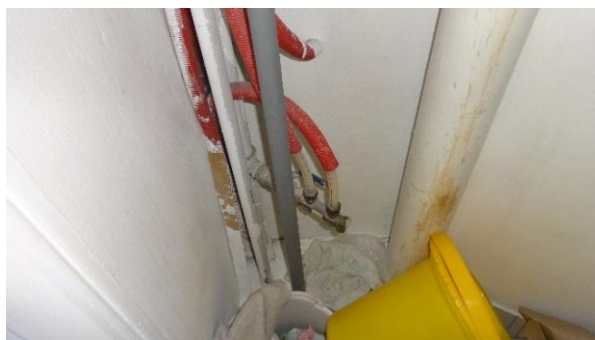
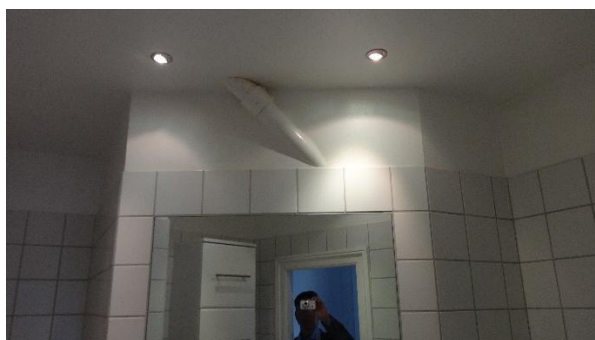
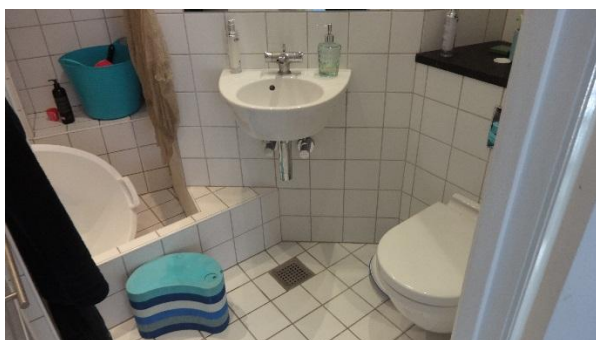
TV-inspektion og tilstandsvurdering af kloak:

Efter udskiftning af afløbsinstallationer i bygning samt rensning af kloakker anbefales det at der udføres en TV-inspektion, for at afdække den generelle tilstand og dens fremtidige vedligehold.

Maler reparationer i boliger:

I forslag 1 er der medtaget et afsat beløb til malereparation for udbedring (spartling & maling) af vægge, lofter samt rørkasser m.v. som bliver beskadiget i boliger. Omfanget af maler reparation er derfor kun på beskadiget vægge og lofter, øvrige vægge i rum bevares.

Foto eksempler fra boliger & kældre:





Teknisk rådgivning, byggestyring og kvalitetsstyring:

Sagen gennemføres med ledelse af ingeniør/teknisk rådgiver, som i hovedtræk forestår:

- Indledende og løbende beboerinformation
- Udarbejdelse af projektmateriale, beskrivelser/tegninger mv. for arbejdets gennemførelse og indhentning af korrekte og sammenlignelige tilbud.
- Korrespondance vedr. byfornyelse med Kommunen.
- Indhentelse af tilbud fra kvalificerede entreprenører for de enkelte delentrepriser.
- Oplæg/forslag til kontrakt med entreprenør
- Tilsyn med arbejdets udførelse og kvalitetssikring
- Byggeledelse / byggemøder
- Iværksættelse og vurdering af ekstraarbejder/uforudseelige udgifter indenfor aftalt budget.
- Evaluering og godkendelse entreprenørernes fakturaer
- Månedlig budgetopfølgning håndværkerudgifter
- Afholdelse af afleveringsforretning
- Afsluttende byggeregnskab for håndværkerudgifter
- Afholdelse af 1-årseftersyn
- Afholdelse af 5-årseftersyn

Bilag 3

Forslag til behandling på foreningens ordinære generalforsamling d. 19. marts 2018

Jeg foreslår at bestemmelserne for fortrinsret ifm. overdragelse ændres således at der, i stedet for fortrinsret til naboer, efter anciennitet, gives fortrinsret til alle eksisterende andelshavere i foreningen, efter anciennitet.

Motivation

Generelt:

Jeg synes det tjener til fællesskabet i foreningen at regulere og forbedre eksisterende andelshaveres muligheder for at flytte internt og derved få opfyldt deres ændrede boligbehov i foreningen.

Jeg synes fortsat der skal være fortrinsret for intern bytning og for samboende og slægtninge i lige op- og nedstigende linje, over fortrinsret for eksisterende andelshavere (§13.2 A)).

I spørgsmålet om der bør være fortrinsret for naboer, med henblik på sammenlægning, før fortrinsret for øvrige, eksisterende andelshavere, synes jeg ud fra en helhedsbetragtning at det er mest demokratisk og i foreningens bedste interesse, at der er lige vilkår for alle andelshavere (§13.2 B)).

Dette bl.a. ud fra den betragtning, at der som følge af tidligere sammenlægninger, nu er opnået en varieret blanding af boliger af forskellig størrelse i foreningen. Det skal understreges at forslaget ikke har til hensigt at begrænse antallet af sammenlægninger og det er forventningen at der stadig vil ske sammenlægninger under de nye regler.

Sjældne tilfælde:

Skulle en andel ikke kunne opnå maksimalprisen, trods der er flere interesserede, som både kan være eksisterende andelshavere og ikke eksisterende andelshavere, synes jeg det er rimeligt at alle interesserede får mulighed for at give bud, således at en fraflyttende andelshaver ikke kan blive tvunget til at sælge til en eksisterende andelshaver, hvis der samtidig er en ikke eksisterende andelshaver, som ønsker at byde en højere pris (nyt §13.2 stk. 2).

Ifm. dødsfald synes jeg det er rimeligt at personer, indstillet af den afdøde, gives fortrinsret før eksisterende andelshavere (§18.2 E)).

Forslaget består således af alle nedenstående vedtægtsændringer i helhed:

Paragraf	Nuværende ordlyd	Foreslået ny ordlyd
§13.2	Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:	Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:
A) uændret	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.	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) ændres	B) Såfremt andelen ikke sælges i henhold til litra A) skal den tilbydes naboer til sammenlægning, jf. reglerne herom	B) Eksisterende andelshavere, som tilkendegiver deres interesse skriftligt indenfor en periode på 14 kalenderdage efter dateret opslag på foreningens opslagstavle, har dernæst fortrinsret efter anciennitet. Overdrages andelen herved til en nabo, med henblik på sammenlægning, henvises til reglerne herom. Overdrages andelen herved til en eksisterende andelshaver, uden henblik på sammenlægning, herunder såfremt flere interne overdragelser, uden henblik på sammenlægning, følger af den samme

Paragraf	Nuværende ordlyd	Foreslået ny ordlyd
§13.2 fortsat		fraflytning, overgår indstillingsretten vedrørende den andel, som derved bliver ledig - hvis det ønskes - til den fraflyttende andelshaver. Overdragelsen af hver andel forbliver et anliggende mellem indehaveren af den pågældende andel, bestyrelsen og den indstillede andelshaver.
C) Uændret	C) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.	C) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.
Nyt stk. 2		Såfremt andelen ikke opnår maksimalprisen, er den fraflyttende andelshaver berettiget til at overdrage andelen til den højstbydende.
§13.3		
Stk. 1 udgår	Såfremt andelen ikke sælges til maksimalprisen, skal den sælges til højstbydende ved en lukket budrunde mellem de i § 13.2 litra B) nævnte andelshavere.	
Stk. 2 udgår	Ønsker flere eksisterende andelshavere at erhverve andelen til sammenlægning til maksimalprisen tilfaldt retten til at købe andelen den andelshaver med størst anciennitet jf. regler for sammenlægning.	
Stk. 3 uændret	Der gøres særskilt opmærksom på, at foreningen har udarbejdet et regelsæt for sammenlægninger som skal overholdes, og som evt. interesserede andelshavere er forpligtet til at gøre sig bekendt med inden der bydes på en andel. Reglerne for sammenlægning er formuleret i et selvstændigt dokument, som er vedlagt disse vedtægter, og som har samme gyldighed som var de indsat direkte i vedtægterne. Der gøres endvidere opmærksom på, at den enkelte andelshaver er ansvarlig for at gøre sig bekendt med behovet for indhentelse af evt. kommunale tilladelser, samt for overholdelsen af evt. kommunale og byggetekniske påbud.	Der gøres særskilt opmærksom på, at foreningen har udarbejdet et regelsæt for sammenlægninger som skal overholdes, og som evt. interesserede andelshavere er forpligtet til at gøre sig bekendt med inden der bydes på en andel. Reglerne for sammenlægning er formuleret i et selvstændigt dokument, som er vedlagt disse vedtægter, og som har samme gyldighed som var de indsat direkte i vedtægterne. Der gøres endvidere opmærksom på, at den enkelte andelshaver er ansvarlig for at gøre sig bekendt med behovet for indhentelse af evt. kommunale tilladelser, samt for overholdelsen af evt. kommunale og byggetekniske påbud.
§18.2 (Dødsfald)	Hvis der ikke efterlades ægtefælle/registrerede partner, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge.	Hvis der ikke efterlades ægtefælle/registrerede partner, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge.
A) Uændret	A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 3 måneder.	A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 3 måneder.
B) Uændret	B) Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.	B) Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.
C) Uændret	C) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.	C) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
D) Udgår	D) Såfremt der ikke er én eller flere personer efter § 18.2, litra A), B) eller C) der opfylder betingelserne for at overtage lejligheden, skal denne tilbydes naboerne til sammenlægning, inden personer efter litra E) får tilbudt lejligheden. Reglerne for sammenlægning finder i det hele anvendelse.	D) Udgået
E) Uændret	E) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.	E) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.
F) Ændres	F) Boligen opslås som ledig blandt andelshaverne. Den med størst anciennitet vil få den tildelt.	F) Eksisterende andelshavere efter §13.2, litra B.

Paragraf	Nuværende ordlyd	Foreslået ny ordlyd
Regler for sammenlægning af lejligheder (Relevant uddrag)	Ved overtagelse af en andelsbolig til sammenlægning skal følgende iagttages og overholdes:	Ved overtagelse af en andelsbolig til sammenlægning skal følgende iagttages og overholdes:
a) Uændret	a) kommunens regler for sammenlægning af to lejligheder, skal altid følges. Sammenlægning gennem brandmure må ikke foretages.	a) kommunens regler for sammenlægning af to lejligheder, skal altid følges. Sammenlægning gennem brandmure må ikke foretages.
b) Udgår (Reguleret af §13.2)	b) ved fraflytning skal naboerne høres, om de er interesserede i at overtage nabolejligheden til sammenlægning. Høringen af naboerne for evt. overtagelse skal ske i den periode som fraflytter har adviseret opsigelsen til. Disse skal give svar inden 14 dage. Er begge naboer interesserede tilfalder lejligheden andelshaveren med længst anciennitet. Hvis en fraflytters nabo(er) ikke er interesseret i at overtage den ledige andelsbolig, handles der på normale vilkår, jf. vedtægternes §§ 13 - 15.	b) Udgået
c) udgår (Reguleret af §13 og §18)	c) dog kan arvinger i lige linje efter vedtægterne altid overtage en andelsbolig, ligesom en andelshaver i levende live kan overdrage sin andelsret. Ved intern bytning (handel) af lejlighederne mellem to andelshavere træder stk. b) ud af funktion.	c) Udgået
Øvrige punkter uændrede, irrelevante ift. fortrinsret.	...	...

Ud over evt. spørgsmål og diskussion af forslaget, skal praksis for forvaltning af fortrinsretten diskuteres og godkendes af generalforsamlingen.

Repræsentanter for bestyrelsen har forud for forslagens behandling på generalforsamlingen foreslået en praksis, såfremt forslaget vedtages, hvor bestyrelsen er ansvarlig for opslag af andele til salg.

Det anbefales at medbringe husstandens kopi af vedtægterne til generalforsamlingen for at kunne deltage kvalificeret i drøftelsen af forslaget.

Jeg håber på bred opbakning til forslaget og ser frem til at høre generalforsamlingens holdning d. 19. marts.

Med venlig hilsen
Henrik Jørgensen, Bolig 102