

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024 I AB NYMINDEGAARD

MANDAG DEN 18. MARTS 2024 KLOKKEN 19:00 AFHOLDTES ORDINÆR GENERALFORSAMLING I KULTURCENTERET PÅ KILDEVÆLDSSKOLEN MED FØLGENDE DAGSORDEN

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Bestyrelsens beretning
 - a. Godkendelse af bestyrelsens årsberetning
4. Regnskab og andelskrone
 - a. Forslag om at droppe fastfrysning af valuarvurdering og justere til seneste valuarvurdering (bilag 1 i tillæg til dagsordenen)
 - b. Godkendelse af årsregnskab 2023
 - c. Godkendelse af budget 2024
5. Forslag til behandling på generalforsamlingen
 - a. Mandat til omlægning af nuværende realkreditlån
 - b. Undersøgelse af mulighed for fælleslokaler under jorden
 - c. Forslag om separering af byggeprojekterne altanmontering og vinduesudskiftning (bilag 2 i tillæg til dagsordenen)
 - d. Ansøgning af byfornyelsespulje
 - e. Tørretumblere - (punktet behandles under punkt 3)
6. Valg til bestyrelsen
 - a. Valg af formand for 2 år
 - b. Valg af to bestyrelsesmedlemmer for 2 år
 - c. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen for 1 år
7. Valg af Valg af ekstern revisor
8. Valg af intern revision
9. Eventuelt

Tilsammen var der 69 andele repræsenteret på generalforsamlingen, hvoraf 65 andelshavere var fysisk til stede, og 4 andele var repræsenteret ved fuldmagter. Derudover deltog advokat Carsten Jeberg fra Jeberg Advokatfirma, Rodein Al-Hadid fra Art-Tek og Thomas Primby fra Electrolux.

Formand Kim Eriksen bød velkommen til generalforsamlingen og derefter blev dagsordenen behandlet således:

AD 1. VALG AF DIRIGENT

Som dirigent valgtes advokat Carsten Jeberg fra Jeberg Advokatfirma, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet, indkaldt og beslutningsdygtig. Herefter valgtes Cathrine Matarese, (B120) til referent. Generalforsamlingen lydoptages til brug ifm. skrivning af referatet. Optagelsen slettes efterfølgende.

AD 2. VALG TIL STEMMEUDVALG

Til stemmeudvalget valgtes Theo (B07), Christoffer (B193) og Claudia (B61).

AD 3. BESTYRELSENS ÅRSBERETNING FOR ÅRET 2023

Bestyrelsens skriftlige beretning, der er vedhæftet indkaldelsen, blev gennemgået i korte træk af formand Kim Eriksen.

En påmindelse om, at vi bor i en andelsboligforening, hvor der er lydt, og vi kan høre vores naboer m.m. En opfordring til at tage udvidet hensyn til hinanden.

Derudover, en henstilling til, at alle andelshavere affaldssorterer endnu mere og komprimerer affaldet yderligere, så der er plads til mere affald i affaldscontainerne.

Stor tak til Brian for hans store hjælpsomhed. Foreningen er glad for at have en varmemester ansat i 37 timer ugentligt, som yder en så god og kompetent hjælp til foreningens andelshavere.

Herefter blev bestyrelsens årsberetning godkendt af generalforsamlingen.

PUNKTET 5E. TØRRETUMBLERE

Punktet blev behandlet i forlængelse af årsberetningen, da det var mest hensigtsmæssigt. Se forslaget i indkaldelsen til generalforsamlingen 2024.

Forslaget blev motiveret af andelshaver Henrik Jørgensen (B102), hvor der stilles til forslag, at tørretumblerne opgraderes, ombygges eller udskiftes i foreningens tre fællesvaskerier, for at opnå en tilstrækkelig tørre-effektivitet på niveau med de maskiner, vi udskiftede i 2023. Der opstilles fem trin,

1. Konditionering af indsugningsluften til maskinerne (temperatur og fugtighed)
2. Ombygning af maskinerne til valgfrihed mellem varmepumpe eller elektrisk opvarmning
3. Ombygning af maskinerne til elektrisk opvarmning i stedet for varmepumpeteknologi
4. Anden opgraderings-løsning fra leverandøren
5. Udskiftning til nye maskiner med elektrisk opvarmning

som forslagsstiller ønsker, at generalforsamlingen skal tage stilling til.

Electrolux gennemgår beregningen og tørretumblerens energiforbrug, og redegør for, at beregningen fremsat i forslaget ikke er korrekt og ikke tager hensyn til flere faktorer. Tøjet kan godt føles vådt/fugtigt, når det bliver taget ud af tørretumblerne, men man bør ryste eller folde tøjet ud efter tørring, da vandperler fordamper. En tørretumbler er den maskine i en husholdning, der bruger mest strøm. Der er en besparelse på 65 % ift. foreningens gamle maskiner. Husk at rense filtret hver gang maskinen bruges og fyld kun tørretumbleren halvt op.

Forslag om, at der opsættes en god vejledning i vaskerierne.

Forslaget blev diskuteret, da det ikke var fremsat som et forslag, men mere som en drøftelse. Der stemmes om, hvorvidt der skal nedsættes en arbejdsgruppe, der arbejder videre med at finde en anden løsning på tørretumblerne, end dem der er i foreningen på nuværende tidspunkt. Der var én andelshaver, der stemte for forslaget.

Da afstemningen var vejledende, frafalder forslaget efter dialog mellem forslagsstiller og dirigent.

Bestyrelsen foreslår at gå i dialog med leverandøren om muligheder for justeringer på de nuværende tørretumblere, så de benyttes korrekt og udnyttes hensigtsmæssigt.

AD 4. REGNSKAB OG ANDELSKRONE

Kasserer Kåre Gade Petersen fremlagde foreningens årsrapport 2023 og foreningens budget for 2024.

I gennemgangen gjorde kassereren nedslag i regnskabet. Andelsforeninger betaler grundskyld, men ikke ejendomsskatter. De stigninger, der er kommet i regnskabsåret, har ikke haft den store indflydelse på foreningens udgifter. Valuarvurderingen værdisætter ejendommen 1,2 mio. kr. højere, end ved sidste valuarvurdering. Den nyeste vurdering lyder på 391 mio. kroner.

Vi har afdraget 1,6 mio. på vores realkreditlån. Renten er steget. Obligationsgælden er steget. Samlet set ønsker bestyrelsen at fastholde fastfrysningen. Først hvis ejendomsvurderingen er 10 % højere end fastfrysningen værdien vil revisoren foreslå en drøftelse af, hvorvidt det er rentabelt af ophæve fastfrysningen. På nuværende tidspunkt er valuarvurderingen under 10 % af fastfrysningen.

Bestyrelsen foreslår, at stigningen i valuarvurdering samt årets afdrag på vores obligationsgæld lægges på andelskronen.

PUNKT 4A. FORSLAG OM AT DROPPE FASTFRYSNING AF VALUARVURDERING OG JUSTERE TIL SENESTE VALUARVURDERING

(bilag 1 i tillæg til dagsordenen)

Forslaget blev motiveret af andelshaver Asbjørn Berg (B54).

Motivation for forslag:

Bestyrelsen lægger i indkaldelsen til generalforsamlingen op til at fastholde fastfrysningen af valuarvurderingen til 2020-værdi. Der argumenteres med at "Bestyrelsen ikke mener stigningen i vurderingen er stor nok endnu til at fjerne det sikkerhedsnet som fastfrysningen giver". Uden yderligere begrundelse er det svært for udeforstående at forstå, hvilken sikkerhed (eller grad af sikkerhed), der gives køb på ved at justere andelsværdien til den faktiske vurdering. Som andelshaver, der står til at skulle fraflytte vores dejlige forening, er det derfor svært ikke at se fastfrysningen som en omfordeling af værdi fra fraflytter til tilflytter.

Punkt 4a blev sendt til afstemning.

Det var fem stemmer for at ophæve fastfrysningen, resten imod

Forslaget blev ikke vedtaget af generalforsamlingen

AD 4B GODKENDELSE AF ÅRSREGNSKAB 2023

Bestyrelsen foreslår ikke en ophævelse af fastfrysningen. Hvis ejendomsvurderingen er 10% højere end fastfrysningen vil revisoren foreslå en drøftelse af, hvorvidt det er rentabelt af ophæve fastfrysningen. På

nuværende tidspunkt er valuarvurderingen under 10% af fastfrysningen. Vi følger revisorens anbefaling om ikke at fravige fastfrysningen. Bufferen er på 10%, hvoraf 12 mio. af bufferen er kommet af kursstigningen, som er afhængig af renter m.m. Vinduesprojektet kommer til at koste mellem 16 – 18 mio. Derudover afdrager vi ca. 1,5 mio. om året på vores lån.

Bestyrelsen får hvert år lavet en valuarvurdering af ejendommen. Den nye valuarvurdering estimerer vores ejendomsværdi til 391 mio. kr.– altså en stigning på ca. 1,2 mio.kr. Det beløb foreslår bestyrelsen lægges på andelskronen.

Punkt 4b blev godkendt af generalforsamlingen.

Det betyder, at generalforsamlingen godkender, at andelskronen stiger fra 20.350 kr. pr. m² til 20.545 kr. pr. m² samt godkender at fastholde fastfrysningen.

AD 4C GODKENDELSE AF BUDGET FOR 2024

Kasserer Kåre Gade Petersen gennemgik nedslag fra budgettet bl.a. at udgifter til varme og husleje er uændret. YouSee stiger i pris og de øvrige andelsbestemte udgifter falder.

Forslag fra generalforsamlingen om, at der udarbejdes en udspecificering af flere andelsstørrelses varme- og vandforbrug i næste budget.

Generalforsamlingen godkendte budgettet uden anmærkninger.

5. FORSLAG TIL BEHANDLING PÅ GENERALFORSAMLINGEN

AD 5A MANDAT TIL OMLÆGNING AF NUVÆRENDE REALKREDITLÅN

Forslag: Bestyrelsen ønsker bemyndigelse fra generalforsamlingen til at konvertere foreningens nuværende to realkreditlån, hvis det skønnes fordelagtigt for foreningens økonomi. Bemyndigelsen gælder tillige forlængelse af lånets løbetid til nye 30 år. Bemyndigelsen er gældende frem til næste ordinære generalforsamling.

Dirigenten spurgte forsamlingen, om der var nogle stemmer imod forslaget, eller nogle der stemte blankt. Det var ikke tilfældet.

Punktet 5a blev godkendt af generalforsamlingen.

AD 5B. UNDERSØGELSE AF MULIGHED FOR FÆLLESLOKALER UNDER JORDEN

Formand Kim Eriksen fremlagde og motiverede bestyrelsens forslag.

Motivation for forslag:

Bestyrelsen ønsker en bevilling på 60.000 kr. inkl. moms til at undersøge mulighederne for at etablere kælderlokaler under gården. Grunden til, at bestyrelsen ønsker denne bevilling, er at vi kan se, at pladsen i cykelskuret, cykelkældrene og skralderummet har nået maksimal kapacitet. Derudover forventer vi også, at altanprojektet vil påvirke pladsen i gården, samt den måde, gården er indrettet på med blandt andet gangarealer og siddepladser. Desuden vil gården trænge til en større istandsættelse efter altan- og vinduesprojektet. Det er til denne indledende fase med udarbejdelse af skitser, undersøgelse af myndighedskrav samt udarbejdelse af budget for det samlede projekt o. lign., at bestyrelsen ønsker beløbet bevilget til.

Formand Kim Eriksen motiverede forslaget og åbnede for en plenumdrøftelse.

Punktet 5b blev vedtaget med simpelt flertal af generalforsamlingen med 38 stemmer for, 23 stemmer imod og 2 stemte blankt.

Ad 5c Forslag om separering af byggeprojekterne altanmontering og vinduesudskiftning (BILAG 2 I TILLÆG TIL DAGSORDENEN)

Forslaget blev motiveret af andelshaver Eva Raabymagle (B110)

Motivation for forslag:

Motiveret begrundelser for forslaget med fokus på diverse usikkerhedsmomenter: Tilbage for mere end 10 år siden, da snakken om altaner begyndte, var der en klar holdning til at altanprojekt og det kommende behov for udskiftning af vinduer skulle skilles helt ad, da det ville blive alt for problematisk og uoverskueligt at gennemføre projekterne samlet. Tiden har vist at bekymringerne var særdeles velbegrundede. Efter en del snak blev det dog foreslået og besluttet, at slå projekterne sammen, så man ikke skulle igennem to på hinanden følgende byggeprojekter med dertilhørende ulemper og byggerod. Med bestyrelsens nu fremlagte forslag (pkt.5c) viser det sig nu med al tydelighed, at det var en utrolig dårlig beslutning, der blev taget om at koble de 2 projekter – projekterne spænder i den grad ben for hinanden på alle måder både hvad angår tidsplaner, ansøgningsfrister, behandlinger af ansøgninger hos KK og de benspænd, som vi igen må forvente kan komme.

Bestyrelsesmedlem Martin Panduro gennemgik de økonomiske meromkostninger, som en opsplitting af altan- og vinduesprojektet vil komme til at koste.

Rodein Al-Hadid fra rådgivningsfirmaet Art-Tek gennemgik begrundelsen for en fordyrelse af både altan- og vinduesprojektet, som på nuværende tidspunkt deler udvalgte udgifter såsom byggeplads, leverandører, to rådgiverkontrakter, leje af platforme m.m.

Det er estimeret, at vi skal bruge ca. et år på at udskifte vinduer og opsætte altaner, hvis vi kører begge projekter som et projekt.

Forslaget 5c bortfalder, da forslag 5d ikke blev vedtaget.

AD 5D ANSØGNING TIL BYFORNYELSESPULJE TIL UDSKIFTNING AF VINDUER

Bestyrelsens forslag motiveres af bestyrelsesmedlem Martin Panduro

Motivation for forslaget: Bestyrelsen ønsker at fremsætte forslag om, at generalforsamlingen godkender, at der ansøges om midler fra Københavns Kommunes bygningsrenoveringspulje til støtte til udskiftning af vinduer. Derudover, er der 14 andele i AB Nymindegaard, som ikke er registreret med bad, det søges der ligeledes om etablering af. Puljen støtter ikke altaner, hvorfor ansøgning kun søges for at dække udgifter ifm. udskiftning af vinduer, men altanerne må gerne indgå som en egenfinansieret del af det samlede renoveringsprojekt, som i vores tilfælde.

Grunden til, at Bestyrelsen vælger at ansøge, er for at afdække, hvorvidt vi som forening er berettiget til støttemidler i forbindelse med vores renoveringsprojekt eller ej. Vi mener, at størrelsen på det mulige støttebeløb er så væsentligt, at vi bør afsøge, hvorvidt vores ansøgning kan godkendes eller ej af Københavns Kommune.

Vi mener, at det er rettidig omhu at afdække de muligheder, der er for at nedbringe udgifterne til egenbetalingen for renoveringsprojekter i AB Nymindegaard. AB Nymindegaard har en høj bevaringsværdi (SAVE) 3, som betyder, at støtten udgør 50% af udgiften, dog max 125.000 kr. pr. andel. Det betyder en halvering af de budgetterede udgifter til vinduesprojektet. Det svarer til en halvering af udgifter til huslejestigningen.

Processen: Den foreløbige ansøgning er sendt af sted til Københavns Kommune rettidigt den 28. februar 2024. Generalforsamlingen beslutter den 18. marts 2024, hvorvidt den foreløbige ansøgning skal trækkes tilbage eller forblive aktiv. Københavns Kommune sender svar på, om vi kan indsende en kvalificeret ansøgning senest i august 2024. I så fald indsender vi den kvalificerede ansøgning og modtager endeligt tilsagn i januar 2025. Først derefter vil vi kunne sende vores projekt i udbud.

Forslag 5d blev ikke vedtaget. Det blev nedstemt med 18 stemmer for, 46 stemmer imod og 1 blank stemme.

AD 6 VALG TIL BESTYRELSEN

AD 6A VALG AF FORMAND FOR 2 ÅR

Kim Eriksen (B46) genopstiller ikke som formand.

Kåre Gade Petersen (B176) stillede sig til rådighed som formand og blev valgt af generalforsamlingen for en toårig periode.

VALG AF KASSERER FOR 1 ÅR

Kåre Gade Petersen (B176) fratræder som kasserer, og Victor Eisner Rothe (B185) stillede sig til rådighed som kasserer og blev valgt af generalforsamlingen. Er på valg igen i 2025

AD 6B VALG AF BESTYRELSESMEDLEM FOR 2 ÅR

Stig Mercebach (B61) genvalgte til posten som bestyrelsesmedlem og blev genvalgt for en toårig periode.

Mette Heidemann Gregersen (B66) valgtes til posten som bestyrelsesmedlem og blev valgt for en toårig periode.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Kåre Gade Petersen, på valg i 2026

Kasserer Victor Eisner Rothe, på valg i 2025

Stig Mercebach, på valg i 2026

Mette Heidemann Gregersen, på valg i 2026

Martin Panduro, på valg i 2025

AD 6C VALG AF TO SUPPLEANTER FOR 1 ÅR

Pia Petersen(B139) og Kathrine Bak (B179) stillede sig til rådighed for bestyrelsen og blev valgt som suppleanter for 1 år.

AD 7 VALG AF EKSTERN REVISOR

Som ekstern revision genvalgtes Beierholm.

AD 8 VALG AF INTERN REVISOR

Posten som intern revisor nedlægges efter et flertal på generalforsamling.

AD 9 EVENTUELT

Der var ingen spørgsmål under eventuelt

Herefter lukkede dirigenten generalforsamlingen

UNDERSKRIFTER

Carsten Jeberg

Dirigent

Cathrine Matarese

Referent

Bestyrelsen:

Formand Kåre Gade Petersen

Kasserer Victor Eisner Rothe

Stig Mercebach

Martin Panduro

Mette Heidemann Gregersen

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift.
Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

Underskrivere

  Kåre Gade Petersen Formand bed04a10-f2c5-48fd-9c87-8779fc2e7d43 2024-04-09 14:11:39Z	  Cathrine Matarese Referent 2daba8f7-f516-493e-b091-ab1ec65aaad1 2024-04-09 14:17:02Z
  Carsten Jeberg Dirigent da4fc5b5-84da-4580-b464-865cffa0b9d8 2024-04-09 14:38:56Z	  Mette Heidemann Gregersen Bestyrelsesmedlem 488ab0f8-88bd-430d-8cfd-94992c54d293 2024-04-09 17:13:54Z
  Stig Pilpel Mercebach Bestyrelsesmedlem 7d554e69-e3b1-4820-aac2-1ffecfbce3ea 2024-04-09 21:27:22Z	  Martin Panduro Bestyrelsesmedlem 90139185-1549-4d50-b333-72e9ab8b576c 2024-04-11 08:20:14Z
  Victor Eisner Rothe Kasserer 24acfe45-7047-42a4-ad20-203bf2cecef8 2024-04-11 14:17:43Z	



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringsservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed
Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringsservice.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift.
Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

Dokumenter i transaktionen

Referat af GF2024.pdf SHA256: a648880d48744af16201fd3c78494ca158f167b9e1df7979bfc4677c101dd191

Addo Sign identifikationsnummer: 2d2ee8b7-1273-4b70-a941-c34ce176cffe



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringsservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed
Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringsservice.