

2014

# Indkaldelse til generalforsamling



AB Nymindegaard

18. marts 2014

## Indholdsfortegnelse

<b>INDHOLDSFORTEGNELSE</b>	<b>1</b>
<b>DAGSORDEN:</b>	<b>2</b>
<b>1. VALG AF DIRIGENT</b>	<b>4</b>
<b>2. VALG AF STEMMEUDVALG</b>	<b>4</b>
<b>3. BESTYRELSENS ÅRSBERETNING ÅRET 2013</b>	<b>4</b>
3A GODKENDELSE AF BESTYRELSENS ÅRSBERETNING	7
<b>4. TAGPROJEKTET</b>	<b>7</b>
<b>5. REGNSKAB</b>	<b>8</b>
5A GODKENDELSE AF ÅRSREGNSKAB	8
<b>6. PUNKTER TIL BEHANDLING PÅ GENERALFORSAMLINGEN</b>	<b>8</b>
6A ÆNDRINGER AF NUVÆRENDE VEDTÆGTER OG HUSORDEN	8
6B. ÆNDRING AF NUVÆRENDE BELØB FOR SALGSÅFTALE	9
<b>7. INDKOMNE FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN</b>	<b>9</b>
7A FORSLAG OM VEDTÆGTSÆNDRING VEDR. HUSDYR I AB NYMINDEGAARD	9
7B FORSLAG OM ETABLERING AF ALTANUDVALG	9
7C ETABLERING AF GRØNT TAG PÅ SKRALDE- OG BARNEVOGNSSKURENE	10
<b>8. BUDGET</b>	<b>11</b>
8A GODKENDELSE AF BUDGET FOR 2014	11
<b>9. VALG TIL BESTYRELSEN</b>	<b>11</b>
9A VALG AF FORMAND	11
9B VALG AF BESTYRELSESMEDLEM	11
<b>10. VALG AF TO SUPPLEANTER TIL BESTYRELSEN</b>	<b>11</b>
<b>11. VALG AF EKSTERN REVISOR</b>	<b>11</b>
<b>12. VALG TIL INTERN REVISION</b>	<b>11</b>
12A VALG AF INTERN REVISOR	11
12B VALG AF INTERN REVISORSUPPLEANT	11
<b>13. EVENTUELT</b>	<b>11</b>

# **Nymindegaard den 3. marts 2014**

## **Indkaldelse til ordinær generalforsamling**

**Tirsdag den 18. marts 2014 kl. 18.00 i Krypten i  
Kildevældskirken**

### **Dagsorden:**

Velkomst ved formanden herefter

#### **INDHOLDSFORTEGNELSE**

#### **DAGSORDEN:**

##### **1. VALG AF DIRIGENT**

##### **2. VALG AF STEMMEUDVALG**

##### **3. BESTYRELSENS ÅRSBERETNING ÅRET 2013**

3A GODKENDELSE AF BESTYRELSENS ÅRSBERETNING

##### **4. TAGPROJEKTET**

##### **5. REGNSKAB**

5A GODKENDELSE AF ÅRSREGNSKAB

##### **6. PUNKTER TIL BEHANDLING PÅ GENERALFORSAMLINGEN**

6A ÆNDRINGER AF NUVÆRENDE VEDTÆGTER OG HUSORDEN

6B. ÆNDRING AF NUVÆRENDE BELØB FOR SALGSAFTALE

##### **7. INDKOMNE FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN**

7A FORSLAG OM VEDTÆGTSÆNDRING VEDR. HUSDYR I AB NYMINDEGAARD

7B FORSLAG OM ETABLERING AF ALTANUDVALG

7C ETABLERING AF GRØNT TAG PÅ SKRALDE- OG BARNEVOGNSSKURENE

##### **8. BUDGET**

8A GODKENDELSE AF BUDGET FOR 2014

##### **9. VALG TIL BESTYRELSEN**

9A VALG AF FORMAND

9B VALG AF BESTYRELSESMEDLEM

##### **10. VALG AF TO SUPPLEANTER TIL BESTYRELSEN**

##### **11. VALG AF EKSTERN REVISOR**

##### **12. VALG TIL INTERN REVISION**

12A VALG AF INTERN REVISOR

12B VALG AF INTERN REVISORSUPPLEANT

##### **13. EVENTUELT**

Bestyrelsen består af:

Formand Cathrine Matarese, Næstformand Jesper Nielsen, Bestyrelsesmedlem Lea Davidsen, Bestyrelsesmedlem Kim Eriksen og Kasserer Kåre Gade Petersen

Denne indkaldelse er adgangsgivende til foreningens ordinære generalforsamling.

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

## Hver andel repræsenterer én stemme

**Forslag til generalforsamlingen skal være bestyrelsen i hænde**

**Senest 10. marts 2014 kl. 19.00, jf.§16 stk. 2.**

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

Forslag skal afleveres i sin fulde ordlyd.

### **AKTIVITETSKALENDER 2014/2015:**

- Sommerfest: lørdag den 30. august 2014
- Halloween: fredag d. 31. oktober 2014
- Juletræ, gløgg og æbleskiver: søndag den 30. nov. 2014
- Fastelavn: søndag den 15. feb. 2015
- Ordinær generalforsamling: tirsdag d. 24. marts 2015

## **1. Valg af dirigent**

Bestyrelsen foreslår: Carsten Jeberg, Adlex Advokaterne

## **2. Valg af stemmeudvalg**

## **3. Bestyrelsens årsberetning året 2013**

Kære andelshavere i AB Nymindegaard

### **Velkommen**

Velkommen til nye såvel som gamle andelshavere i AB Nymindegaard. Der er gennem året kommet flere nye andelshavere til både nyttilflyttede og nyfødte. Livet i AB Nymindegaard bærer tydeligt præg af de nye generationer. Deres første tegn er barnevognene ud for opgangen, deres første gyngetur og senere legen i sandkassen. Det bemærkelsesværdige ved livet i gården er, at det er afhængigt af årstiderne, vejret og andelshavernes arbejdstider. Fra seneefteråret og frem til foråret er der ikke meget aktivitet i gården, men så snart det bliver varmere i vejret og klokken nærmere sig 16:00 er der et leben uden lige. Der er solnyderne, læsehestene, de kreative, børnene og deres forældre. Det er på det tidspunkt, at man mødes. Taler og socialiserer. Man mødes med gensynets glæde og hilser på de nyttilkomne, både de voksne og børnene. Det er netop denne cyklus, som betyder meget for mange og som er med til at sikre sammenholdet i vores andelsboligforening.

Bestyrelsens årsberetning vil være inddelt i tre hovedafsnit. Det første vil omhandle AB Nymindegaards klimaskærm, det andet afsnit vil omhandle de opgaver, som bestyrelsen har løst i det forgangne år og slutteligt en redegørelse af AB Nymindegaards økonomiske status.

### **Klimaskærm**

År 2013 vil især blive husket for de voldsomme vindforhold, der har ramt Danmark. Vores bygning er heldigvis sluppet godt fra stormskaderne. Under stormene er der faldet tagsten ned, både ud mod vejen og ind mod gården, væltet et træ, ødelagte parasoller m.m., men der har ikke været voldsomme skader på bygningen og heldigvis er ingen mennesker kommet til skade.

#### **Støttemidler fra Center for ByDesign**

På sidste generalforsamling vedtog generalforsamlingen, at såfremt foreningen modtog støttemidler fra Center for ByDesign skulle der udskiftes tag på ejendommen. Vi var heldige at blive tildelt støttemidlerne fra Center for ByDesign, således at arbejdet mod et nyt tag er rykket meget tættere på en realitet. Bestyrelsen har arbejdet mod et nyt tag over længere tid og er naturligvis glade for, at vores ansøgning i samarbejde med Jahn og Partnere har båret frugt. Bestyrelsen har ligeledes indgået samarbejde med Jahn og Partnere som vores rådgivere på det forestående tagudskiftningsarbejde og Carsten Jeberg, som advokat. Carsten Jeberg fra Adlex advokaterne er i forvejen foreningens advokat.

### **Vedligeholdelse**

AB Nymindesgaard bliver altid rost for sin høje grad af vedligeholdelse. Over vinteren har mureren arbejdet med at pudse soklen op rundt om hele bygningen. Alt det sortmalede på facaden er blevet repareret og vil blive malet til foråret, når det bliver lunere i vejret. Ligeledes vil alle indgangspartierne blive pudset op, så de har samme farve, som det allerede eksisterende. Vi har i starten af året udskiftet de ruder, som var punkterede, hvilket drejede sig om et mindre antal på ca. 15 ruder.

### **Malerarbejde**

Martin Dalby færdiggjorde maling af vinduerne og påsætning af tætningslister på vinduerne mod gården over sommeren. Alle vinduer er blevet malet over de sidste par år og skulle meget gerne se pæne ud de næste 5 – 7 år.

### **Forsøg på indbrud**

Vi oplever heldigvis sjældent indbrud eller forsøg på samme mod vores forening. Dog var der i foråret forsøg på indbrud to steder. Gerningsmændene har ikke kunnet bryde de to mellemgangsdøre i Nygårdvej og Lange-Müllersgade op og den vej få adgang til gården.

### **Omstilling af låsene**

Vi har fået omstillet alle låsene i AB Nymindesgaard. Både de udvendige såvel som de indvendige låse. Det drejer sig om låsene til alle opgangsdøre, kælderdøre og loftdøre. Grunden til omstillingen er, at ABC Rengøring, som forestår trappevasken i foreningen, fik stjålet vores nøgler fra deres kontor. På nøglerne var der et mærke med "AB Nym", som bestyrelsen mente, var grund nok til at rette krav mod ABC Rengøring om omstilling af alle låsene på deres regning. Dette krav accepterede de. Vores systemnøgler fungerer herefter efter formålet – en nøgle til alle døre og ikke som det har været i en årrække en nøgle til yderdørene og en til loft – og kælderdørene.

### **Fuldasfaltering**

Vejene omkring vores forening er slidte. Der er mange huller og ujævnheder i asfalten. Eftersom, der er en privat vej, som vi deler med de øvrige andels- og ejerforeninger er AB Nymindesgaard ansvarlig for at vedligeholde halvdelen af vejen hele vejen rundt om bygningen, med undtagelse af Nygårdsvej. Vi har forsøgt at etablere kontakt til de øvrige foreninger om en fuldassfaltering, hvilket de ikke har været interesseret i, på daværende tidspunkt. Derfor valgte vi, kun at asfaltere hullerne og ikke andet. Imidlertid har Københavns Kommune rejst påbud mod os og de andre foreningen om, at vejene skal fuldassfalteres, hvilket bestyrelsen har accepteret.

### **Nye el-tørretumblere**

Der er indkøbt nye el-tørretumblere til de tre vaskerier, da flere af de eksisterende maskiner ikke fungerede optimalt. Grunden til, at bestyrelsen valgte at indkøbe el-tørretumblere og ikke tumblere der kører på gas eller varmepumpe, var at få mulighed for at anvende den el, som de kommende solceller producerer i dagtimerne samt et hensyn til den enkelte andelshaver om kortest mulig tørretid. Der var stor variation i tørretiden mellem de forskellige typer

Andelsboligforeningen "NYMINDEGAARD" Ordinær generalforsamling 18. marts 2014  
tørretumblere. Vi håber naturligvis, at mange fortsat vil benytte sig af foreningens vaskerier.

### **Grundpakken fra YouSee**

Bestyrelsens kontrakt med YouSee skulle genforhandles og i den forbindelse besluttede vi, at alle andelshavere skulle have mulighed for at tilkøbe sig TV-pakker i stedet for at hæfte solidarisk for den dyreste løsning, nemlig fuldpakken fra YouSee. Derfor iværksatte bestyrelsen sammen med YouSee og deres underleverandør Dansk KabelTV trækning af kabler til samtlige lejligheder via hovedtrapperne. Dette var et stort arbejde og det havde konsekvenser for samtlige andelshavere. Der var mange der måtte rykke rundt på møbler og tænke alternativt i forhold til etableringen. Vi beklager meget de gener dette medførte og takker for muligheden for etableringen. Hensigten var, at alle betalte et minimum og ikke et maksimum. Der er flere andelshavere, der ikke har TV og som ikke benytter sig af deres kabelstik og vi ønskede at skabe bedre vilkår for de andelshavere såvel for alle andre. Derfor besluttede vi at ændre vores aftale med YouSee.

## **Bestyrelsens arbejde**

### **Handler**

Der har i 2013 været 15 handler. Velkommen til de nye andelshavere her i AB Nymindegaard.

### **Nye vedtægter**

Et af bestyrelsens mål for året har været at arbejde med en revidering af foreningens vedtægter. Som vi pointerede i sidste års indkaldelse og beretning fra bestyrelsen, så oplever vi jævnligt, at foreningens eksisterende vedtægter ikke er tidssvarende og decideret handler mod foreningens bedste. Vi har i samarbejde med foreningens advokat gennemarbejdet et nyt udkast til vedtægter. Vi håber meget, at I vil tage godt imod vores forslag, da revideringen har betydning for bestyrelsens arbejde. Det er vigtigt at præcisere, at vedtægterne skal matche de sager, som bestyrelsen møder som selvadministrerende andelsboligforening og de ændringer der løbende indføres. Vi har med bestyrelsens udkast sikret os mod de her nævnte forhold.

Bestyrelsen arbejder fortsat på at gøre arbejdsgange og procedurer bedre og opdatere dokumenter, således at samarbejdspartnere og andre får en oplevelse af, at bestyrelsens arbejde lever op til de forventninger, de måtte have.

### **Fælles arrangementer i gården**

Igen i år, har det været stor tilslutning til de fælles arrangementer, som der bliver afviklet i gården, det være sig Fastelavn, Sommerfesten, Juletræstænding og Halloween. Det er en stor oplevelse at deltage i alle arrangementerne og især Halloween, som kræver rigtig meget forberedelse af de frivillige og dygtige arrangører, for at komme frem til det enestående resultat – år efter år. Det er rigtig dejligt, at vi kan dele arbejdet omkring de store arrangementer, da det ellers ikke ville være muligt at afvikle. Tusind tak for jeres initiativ og engagement.

## Økonomi

Første januar 2013 startede vores nye 30 årige lån med afdrag, hvilket jo betød en mindre huslejestigning, men at vi nu til gengæld er begyndt at afdrage aktivt på vores gæld. Ligeledes ændrede vi på sidste generalforsamling lidt på fordelingsnøglen mht. huslejen, så de omkostninger der er andelsbestemte nu også udregnes efter andel og ikke efter m<sup>2</sup>. Disse udgifter stiger i disse år en del, og udgør nu en betydelig andel af de samlede omkostninger her i AB Nymindegaard. Ændringerne gør, at vi nu står stærk rustet til låneoptag til det nye tag, samt gør den enkeltes "profil" bedre, hvis man ønsker at optage lån, eller sælge sin lejlighed.

YouSee blev i november langt om længe færdige med den nye kabling, som betød, at vores tvungne betaling for kabel TV nu kunne blive nedsat fra fuldpakken på 407 kr. pr. måned til grundpakken på 126 kr. pr. måned. En besparelse, som giver den enkelte andelshaver mulighed for at mindske nogle af de stigninger vi får i forbindelse med tagprojektet, og de generelt stigende priser.

2013 var også et varmt år, hvilket alle nok vil kunne mærke når vi skal have varmepenge retur. I alt skal 413.000 kr. udbetales her til april, i forhold til 272.000 kr. i 2012.

Samlet set kom AB Nymindegaard ud af 2013 med et samlet overskud på 1.478.696. Heraf blev der så afdraget 618.641 på vores kontantlån og resten (860.055) brugt til hensættelse til taget. At der samlet set bliver hensat 2.900.000 i år til reserveerne for at holde andelskronen uændret skyldes, at vores realkreditlån skal opgøres til kursværdien af de bagvedliggende obligationer. Kursen på disse var faldet en del i 2013, så derfor var det nødvendigt med en yderligere hensættelse ca. 1.400.000 kr. Vi skal dog huske at kursen igen kan stige.

## Mål for 2013/2014

Der ligger et stort arbejde foran bestyrelsen i forbindelse med tagprojektet. Hele byggeprocessen skal sættes i gang og der bliver deltagelse i byggemøder m.m. over det næste års tid. Det er et spændende arbejde der skal igangsættes mod et nyt tag, solceller, udskiftning af kælderdøre, LAR-anlæg (om muligt) m.m.

Bestyrelsen har valgt i år at have tagprojektet som primære og eneste defineret mål.

Vel mødt

Bestyrelsen 2014

### 3a Godkendelse af bestyrelsens årsberetning

### 4. Tagprojektet

Orientering v. Jacob Lemche fra Jahn og Partnere vedr. status på foreningens tagprojekt med støttemidler fra Center for ByDesign.



## 5. Regnskab

Se vedlagte årsrapport fra Beierholm

### 5a Godkendelse af årsregnskab

## 6. Punkter til behandling på generalforsamlingen

Der er i år 2 forslag fra bestyrelsen til generalforsamlingen:

### 6a Ændringer af nuværende vedtægter og husorden

Bestyrelsen foreslår til nye vedtægter er runddelt med indkaldelsen

Bestyrelsen har gennemført en omfattende revision af foreningens vedtægter, samt foretaget mindre ændringer i foreningens husorden og regler for sammenlægning af lejligheder. Vi har tilføjet et punkt i husorden vedr. foreningens internet og slettet "Regler for brug af internet" eftersom mange punkter var forældet.

Foreningens vedtægter har i mange år været utidssvarende, og vi har derfor valgt at revidere dem i samarbejde med foreningens advokat, så de nu harmonerer med dels ABF's standardvedtægter, og dels med de hensyn der lå bag vores egne vedtægter. Således, er vores tidligere gennemførte vedtægtsændringer gennem de seneste år, søgt bibeholdt, samtidig med at sproget, opsætningen samt samspillet med de øvrige bestemmelser i vedtægterne er blevet gjort nutidig og overskuelig.

**Forslag: Da vores forslag til nye vedtægter ikke i sin helhed er egnet til gennemgang og diskussion på foreningens ordinære generalforsamling, stiller en samlet bestyrelse forslag om, at vedtægterne, husordenen samt reglerne for sammenlægning af lejligheder vedtages i sin helhed som de er udarbejdet, og de vedlægges til orientering som bilag til nærværende indkaldelse.**

Da det er generalforsamlingen der beslutter vedtagelsen af nye vedtægter, jf. § 18, kan alle andelshavere komme med ændringsforslag senest 8 dage før afholdelse af generalforsamlingen jf. §16, stk.2. Ændringsforslagene skal være formuleret således, at de ved afstemning er egnet til A) at erstatte et givent punkt i bestyrelsens forslag til nye vedtægter, B) at der stilles forslag om, at et givent punkt i bestyrelsens forslag til nye vedtægter udgår, eller C) at et forhold der ikke er omtalt i bestyrelsens forslag til nye vedtægter indsættes.

Et forslag skal således være formuleret så konkret, at det er egnet til at blive stemt om. Forslag der ikke er egnede hertil, vil blive afvist fra behandling på generalforsamlingen, og må om, nødvendigt fremsættes på næste generalforsamling som et ændringsforslag.

Det er bestyrelsens vurdering, at ovenstående sikrer både den demokratiske proces, samt muligheden for at afvikle en generalforsamling på en hensigtsmæssig måde, og på en acceptabel tid."

## **6b. Ændring af nuværende beløb for salgsaftale**

Fastsættelse af beløb for salgsaftale – ændres fra kr. 3200,- til kr. 5000,-

De øvrige priser vedr. handler holdes uændret som følger:

- Vurdering af andelsboliger i forbindelse med pantsætning : kr. 1000,-
- Administrativ medvirken ved pantsætning af andelsboliger (adkomst) : kr. 500,-
- Honorar for udarbejdelse af oplysninger til ejendomsmæglere : Kr. 3.000,-

## **7. Indkomne forslag til generalforsamlingen**

### **7a Forslag om vedtægtsændring vedr. husdyr i AB Nymindegaard**

Stillet af Christoffer Öberg og Simone S. Hansen Bolig 71

Vi vil gerne foreslå en ændring af vedtægternes §8, stk. 8/§12, stk. 2 "Husdyr må ikke holdes i ejendommen", da vi virkelig ønsker os muligheden for at holde hund i vores lejlighed. Vi foreslår derfor, at man ændrer § 8, stk. 8/§12, stk. 2 til én af de følgende formuleringer:

#### **Forslag 1**

"Husdyr må gerne holdes i ejendommen, såfremt disse ikke er til gene for de omkringboende andelshavere. Husdyr må ikke opholde sig på fællesarealerne, og andelshaveren hæfter for al mulig skade forårsaget af det holdte dyr. Bestyrelsen har til enhver tid mulighed for at begrænse antallet af holdte husdyr hos andelshaver, hvis de er til gene for de øvrige andelshavere. Dette sker ved to forudgående advarsler, hvor andelshaveren har to uger mellem hver advarsel til at ændre forholdene. Hvis ikke situationen forbedres efter to advarsler, må andelshaveren skille sig af med husdyret eller fraflytte andelsboligforeningen"

***Godkendes forslag 1 fremsættes forslag 2 ikke til afstemning.***

#### **Forslag 2**

Husdyr må som udgangspunkt ikke holdes i ejendommen, men andelshaver kan søge om tilladelse hos bestyrelsen. Bestyrelsen afgør, om husdyret kan holdes hos andelshaveren. Hvis andelshaverens ansøgning godkendes, hæfter andelshaveren for al mulig skade forårsaget af det holdte dyr. Husdyr må ikke opholde sig på fællesarealerne. Bestyrelsen har til enhver tid mulighed for at trække en godkendelse tilbage efter to advarsler til andelshaveren, hvis husdyret er til gene for de øvrige andelshavere. Der skal søges godkendelse til hvert enkelt husdyr.

### **7b Forslag om etablering af Altanudvalg**

Stillet af Thomas Schwartz, Bechgaardsgade 11, 4.th, Bolig 145.

(se også runddelt materiale vedr. altaner)

Jeg stiller forslag om etablering af et altanudvalg. Udvalget skal afdække muligheder for etablering af altaner i andelsboligforeningen og præsentere forslag om etablering af altaner ved næste ordinære generalforsamling, eller ved en ekstraordinær generalforsamling. Forslaget

Andelsboligforeningen "NYMINDEGAARD" Ordinær generalforsamling 18. marts 2014

(forslagene) skal indeholde væsentlige parametre for at kunne stemme for eller imod, herunder (men ikke begrænset til) type af altan med fornødent hensyn til brugsværdi og designmæssig integration i det nuværende gårdmiljø, påvirkning af lysindfaldet i lejlighederne og i gården, hensyn til det kommende tagprojekt, samt forskellige finansieringsmodeller. Indledningsvist skal Altanudvalget undersøge interessen for etablering af altaner i andelsboligforeningen, så den kan indgå i en vurdering af de ovenstående parametre. Som udgangspunkt er det et mål, såfremt der er opbakning til etablering af altaner, at de kan være klar til brug til sommeren 2016.

Alternativt til beslutningsforslag om etablering af altaner skal altanudvalget forkaste muligheden og nedlægge sig selv.

Jeg har lavet enkelte forundersøgelser med tre forskellige firmaer og inviteret dem til at vedlægge en inspirationsseddel som bilag til dette forslag.

Jeg tilbyder selv at stille op til posten som formand for altanudvalget. Såfremt færre end to øvrige udover mig ønsker at træde ind i et altanudvalg, trækker jeg mit forslag tilbage.

## **7c Etablering af grønt tag på skralde- og barnevognsskurene**

Stillet af Nikola Kiørboe, Bolig 19.

I gården har vi mulighed for at anlægge grønt tag på de to skure i Nygårdsvej-enden. Med anlæggelse af et grønt tag, er det ønsket at:

- beboerne vil få en betydeligt kønner udsigt fra deres vinduer. Dette gælder især de beboere som i øjeblikket kun har udsigt til et skraldeskur og grå-brune fliser. Grønne tage er "levende", og skifter ligesom træerne udseende året rundt.
- beskytte vores kældre mod vand. Grønne tage kan optage mellem 50 % og 80 % af den regn, der falder på dem. Derved belastes vores kloakker mindre.
- vi undgår jordslåede barnevogne om vinteren. Grønne tage isolerer bedre end et almindeligt tag, og dermed er det håbet, at der kan blive et bedre indeklima i barnevognsskuret.
- beskytte vores tage. Grønne tage beskytter mod UV-strålernes nedbrydende virkning og holder derfor længere end almindelige tage.
- øge biodiversiteten i gården.

Der er således mange fordele for ejendommen og dens beboere.

Hele vores område er udnævnt til Klimakvarter og arbejder i den sammenhæng med klimatilpasningsprojekter. I den forbindelse kan vi ansøge om tilskud til oprettelse af grønt tag. *Forslaget forudsætter derfor at vi får dækket minimum halvdelen af udgifterne af Klimatilpasningspuljen. Hvis puljen ikke vil yde tilskuddet frafalder forslaget.*

Læs evt. mere om grønne tage i Miljøpunkt Østerbros inspirationsbrochure:

[http://miljopunktosterbro.files.wordpress.com/2014/01/setup\\_hjemmeside\\_lav-oplc3b8sning.pdf](http://miljopunktosterbro.files.wordpress.com/2014/01/setup_hjemmeside_lav-oplc3b8sning.pdf)

## **8. Budget**

### **8a Godkendelse af budget for 2014**

## **9. Valg til bestyrelsen**

### **9a Valg af formand**

Cathrine Matarese, bolignummer 115, modtager ikke genvalg.

### **9b Valg af Bestyrelsesmedlem**

Kim Eriksen, bolignummer 158, modtager genvalg.

## **10. Valg af to suppleanter til bestyrelsen**

## **11. Valg af ekstern revisor**

Bestyrelsen foreslår genvalg af revisionsfirmaet Beierholm.

## **12. Valg til intern revision**

### **12a Valg af intern revisor**

### **12b valg af intern revisorsuppleant**

## **13. Eventuelt**

Yderligere debat og herefter afslutning af generalforsamlingen

**BUDGET UDKAST for perioden 01.01.14-31.12.14**

<b>Nr.</b>	<b>Navn</b>	<b>2013</b>	<b>Budget 2013</b>	<b>Budget 2014</b>
<b>Driftsindtægter</b>				
1010	Husleje	-5.294.733	-5.340.078	-5.152.680
1020	Rykkergebyrer	-5.263	-2.400	-2.400
1040	Kælderleje	-23.000	-25.000	-25.000
1050	Antenneindtægter	-697.073	-518.076	-262.752
1051	Internet/Telefon	-93.096	-93.312	-148.764
1052	Administration	-240.498	-241.056	-450.156
1053	Dagrenovation	-215.931	-216.432	-365.148
1054	Vand	-272.823	-273.456	-421.176
1060	A-conto varme	-1.587.102	-1.579.141	-1.545.804
1070	Vaskeriindtægter	-120.754	-135.000	-120.000
1080	Salgsaftale	-24.000	-24.000	-24.000
	<b>DRIFTSINDTÆGTER IALT</b>	<b>-8.574.273</b>	<b>-8.447.951</b>	<b>-8.517.880</b>
<b>Andre Indtægter</b>				
1110	Renteindtægter	-3.600	30.000	0
1120	Ekstraordinære Indtægter	-308.107	0	0
1130	Udbytte	-3.258	0	-3.000
	<b>ANDRE INDTÆGTER IALT</b>	<b>-314.964</b>	<b>30.000</b>	<b>-3.000</b>
	<b>INDTÆGTER IALT</b>	<b>-8.889.237</b>	<b>-8.417.951</b>	<b>-8.520.880</b>
<b>UDGIFTER</b>				
<b>Drift af Ejendom</b>				
2010	Varmemester	392.417	400.000	400.000
2020	Trappevask	278.337	300.000	300.000
2030	Dagrenovation	330.878	325.000	365.000
2050	Antenneudgifter	689.211	518.076	265.000
2060	Varmeudgifter	1.587.102	1.579.141	1.545.804
2070	Telefoncentral og Internet	150.085	140.000	150.000
	<b>DRIFT AF EJENDOM IALT</b>	<b>3.428.029</b>	<b>3.262.217</b>	<b>3.025.804</b>
<b>Administration</b>				
2110	Kontorholdsudgifter	47.704	60.000	60.000
2120	Dataløn	6.031	7.000	7.000
2130	Bestyrelses honorarer	176.800	178.800	178.800
2140	Bogføring	59.039	96.000	96.000
2150	Revision, Regnskabsmæssig ass.	25.000	30.000	25.000
2160	Møder og generalforsamling	58.752	75.000	75.000
2175	PBS gebyrer	15.860	16.000	16.000
2180	Konsulentbistand	91.825	100.000	10.000
2185	Advokatomkostninger	4.631	50.000	60.000
2190	Uforudset udgifter på løbende drift	0	0	0
	<b>ADMINISTRATION IALT</b>	<b>485.641</b>	<b>612.800</b>	<b>527.800</b>

**BUDGET UDKAST for perioden 01.01.14-31.12.14**

Nr.	Navn	2013	Budget 2013	Budget 2014
<b>Skatter og Afgifter</b>				
2210	Ejendomsskatter	616.973	575.000	653.000
2220	Forsikring	138.590	140.000	140.000
2230	El	163.258	160.000	170.000
2240	Vand	410.854	410.000	420.000
	<b>SKATTER OG AFGIFTER IALT</b>	<b>1.329.675</b>	<b>1.285.000</b>	<b>1.383.000</b>
<b>Vedligeholdelse af ejendom</b>				
2310	Maler	479.000	550.000	50.000
2320	Murer	177.373	300.000	65.000
2330	Tømrer og Snedker	3.491	40.000	40.000
2340	VVS	63.018	100.000	100.000
2350	Glarmester	20.413	5.000	10.000
2360	El-Arbejde	46.311	50.000	50.000
2370	Vaskerier	147.566	25.000	25.000
2380	Gade- og fortovsarbejder	43.665	50.000	550.000
2385	Gartner & Gård	36.655	10.000	30.000
2390	Diverse Småarbejder	4.499	60.000	40.000
	<b>VEDLIGEHOLDELSE AF EJENDOM IALT</b>	<b>1.021.991</b>	<b>1.190.000</b>	<b>960.000</b>
<b>Andre udgifter</b>				
2410	Prioritetsrenter	1.131.048	1.131.000	1.104.552
2420	Afdrag på prioritetsgæld	618.641	619.000	624.588
2440	Hensættelser	875.000	300.000	895.000
2450	Omkostn. ifm. Låneomlægning	-750	0	0
	<b>ANDRE UDGIFTER IALT</b>	<b>2.623.939</b>	<b>2.050.000</b>	<b>2.624.140</b>
	<b>UDGIFTER IALT</b>	<b>8.889.275</b>	<b>8.400.017</b>	<b>8.520.744</b>
	<b>(OVERSKUD)/UNDERSKUD</b>	<b>38</b>	<b>-17.934</b>	<b>-136</b>

**Forslag til Huslejefordeleing i 2014**

Månedlige omkostninger pr m2	2013	2014
Husleje	28,62	30
Aconto varme	9	9

Månedlige omkostninger pr. andel	2013	2014
YouSee	407	136
Internet / telefon	72	77
Administration	186	233
Dagrenovertion	167	189
Vand	211	218

Samlet husleje + ac varme for lejlighed på 60m2	3.300	3.193
Samlet husleje + ac varme for lejlighed på 80m2	4.053	3.973
Samlet husleje + ac varme for lejlighed på 120m2	5.557	5.533
Samlet husleje + ac varme for lejlighed på 148 m2	6.611	6.625