

Referat af den ordinære generalforsamling i A/B Nymindegaard 2016

Tirsdag d. 29. marts 2016 kl 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Krypten i Kildevældskirken og med følgende dagsorden:

Velkomst ved formanden

- 1) Valg af dirigent
- 2) Valg af stemmeudvalg
- 3) Bestyrelsen årsberetning året 2015
 - 3a) Godkendelse af bestyrelsens årsberetning
- 4) Regnskab og budget
 - 4a) Godkendelse af årsregnskab
 - 4b) Godkendelse af budget
- 5) Punkter til behandling på generalforsamlingen
 - 5a) Godkendelse af beløb i forbindelse med handler
 - 5b) Venteliste
 - 5c) Forslag fra altanudvalget
 - 5d) Forslag om valuarvurdering
 - 5e) Forslag om valuarvurdering
- 6) Valg af bestyrelsen
 - 6a) Valg af formand
 - 6b) Valg af bestyrelsesmedlem for de næste to år
 - 6c) Valg af bestyrelsesmedlem for det næste år
 - 6d) Valg af to suppleanter til bestyrelsen
- 7) Valg af ekstern revisor
- 8) Valg til intern revision
- 9) Evt.

1) Valg af dirigent

Bestyrelsen indstillede advokat Peter Lindkvist fra Peter Lindquist fra Valdals Advokatfirma. Peter Lindkvist har stor erfaring inden for andelsboligforeninger og er vant til dirigentrollen i forbindelse med generalforsamlinger.

Der var spørgsmål om hvorfor bestyrelsen havde valgt at indstille en ny person i år.

Bestyrelsen havde i år valgt ikke at invitere advokat Carsten Jeberg, da han allerede i september havde erklæret sig pro et evt. altanprojekt og har også foreslået sig som

rådgiver på selve arbejdet hvis et projekt skulle blive stemt igennem. Bestyrelsen kunne derfor ikke se ham være neutral rådgiver på generalforsamlingen i år.

Peter Lindkvist blev herefter enstemmigt valgt til dirigent for generalforsamlingen.

Dirigenten kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

2) Valg af stemmeudvalg

Carsten - bolig 115

Theis - bolig 40

Jonathan - bolig 118

3) Bestyrelsens årsberetning for året 2015

Lene Vesth fremlagde bestyrelsens beretning¹

Beretningen omhandlede:

- Tagprojekt
- Altanudvalg
- Handelsprocedure
- 10 års plan
- Udskiftning i bestyrelsen
- Indkøb af originale lister
- Afvikling af sociale arrangementer
- Vedligeholdelse
- Bestyrelsens fokus i 2016/2017

Beretningen blev enstemmigt godkendt

4) Regnskab og budget

4a) Godkendelse af regnskab for 2015

Regnskabet for året 2015 var omdelt sammen med indkaldelsen.

Varmeregnskabet viser igen et varmt år, så der bliver i år 388.981 kr. retur til andelshaverne.

Årets samlede overskud blev på 2.180.433, hvoraf de 1.057.059 kommer fra afdrag på lån.

Samtidig har kursen på vores lån, været gunstig, således at der kan hensættes 2.928.944 til reserver (som vi skal bruge ifm. med tagprojektet for at undgå en andelskronenedsættelse).

Bestyrelsen foreslår derfor andelskronen fastsat uændret til kr. 10.925 pr. m².

¹ For detaljeret beskrivelse se indkaldelsen til generalforsamling 2016.

Der var et enkelt spørgsmål til regnskabet note 12, side 18, hvorfor A-Skat i år er så stort.

Det er senere undersøgt med revision, og er en fejl. Beløbet er fejlagtigt lagt sammen med skyldige regninger ifm. tagprojektet.

Regnskabet og bibeholdelse af andelskronen blev enstemmigt godkendt.

4b) Godkendelse af budget

Kassereren fremlagde budgettet for år 2016.

Der bliver bl.a. budgetteret med at vi skal i gang med bagtrapper, facaderenovering samt asfaltarbejde.

I bestyrelsens budgetforslag for 2016, foreslås det at huslejen pr. m² og a conto varme forbliver uændret. Der sker en mindre ændringer på de andelsbestemte omkostninger så disse samlet stiger 5 kr. pr. andel pr. måned.

Der var spørgsmål omkring hvorfor der var afsat 100.000 til generalforsamlinger mm, og svaret var, at dette var der gjort da vi i år regner med at holde en større sommerfest i år, grundet foreningen 90 års fødselsdag.

Der blev spurgt ind til hvorledes bestyrelsen bliver honoreret, og dette gøres med 2.000 pr. måned pr. bestyrelsesmedlem, og yderligere 2.000 kr. pr. måned til formanden og kassereren.

Der blev spurgt ind til asfaltarbejde, netop nu hvor Københavns kommune vælger at inddrage vores veje ifm. betalingszonen.

Vi fik allerede for 2 år siden påbud om at lave vejene Bechgaardsgade samt Otto Mallingsgade, men fik henstand grundet tagprojektet. Bestyrelsen forsøger at se hvad der kan gøres for at undgå påbudet, men chancerne er nok små.

Budgettet enstemmigt godkendt.

5) Punkter til behandling på generalforsamlingen:

5a) Godkendelse af beløb i forbindelse med handler.

Priserne holdes uændret

Beløb i forbindelse med handler blev enstemmigt godkendt.

5b) Venteliste

Sisse, bolig 83 fremlagde et forslag vedr. venteliste, hvilket ville kræve en ændring til vedtægterne §13.2.

Der var nogle spørgsmål angående de præcise formuleringer omkring salg, versus overdragelse. Meningen er den samme.

Forslaget nedstemt med 68 imod, 18 for og 2 blanke.

5c) Forslag fra altanudvalget omkring altaner i AB-Nymindegaard.

Der er efter indkaldelsens udsendelse, omdelt et nyt forslag fra altanudvalget. Dette erstatter det i indkaldelse punkt 5C og kan ses i den reviderede indkaldelse som bilag 5.

Der rejstes til at starte med debat om hvorvidt forslaget skulle afgøres med 2/3 eller simpelt flertal. Altanudvalget ønskede forslaget skulle stemme ved simpelt flertal, men dirigentens vurdering var, at et vellykket altanprojekt kun kan udføres, hvis afgørelsen om altaner inkluderer vedtægtsændringer og derfor skal forslaget vedtages ved 2/3 flertal. Det kan have indflydelse på alle andelsboligejernes økonomi uanset om den pågældende andelshaver får etableret altan eller ej. Hvis der ifølge dirigenten var tale om et principforslag (hensigtserklæring), så kunne der være tale om simpelt flertal, da det er netop kun er en tilkendegivelse. Som forslaget pt er stillet vurderer dirigenten at det bør sættes til afstemning med enstemmighed.

Mange spørgsmål kom på banen og diskussionen var lang.

Der blev bl.a. stillet spørgsmål fra bolig 42, omkring selve forslaget var meget bredt, og for lidt konkret.

Bolig 152, var også meget i tvivl omkring hvilke løsning, og økonomiske rammer der egentlig var til grund for forslaget. Der blev også efterlyst "rigtige" tegninger af hvilke løsninger der påtænkes.

Bolig 178 spurgte også ind til hvorledes altanprojektet ville stille de andelshavere som ikke ville kunne få altaner, og om det ikke ville opdele foreningen i et a og b hold. Han savnede også beregninger omkring hvilke konsekvenser altaner giver omkring lysindfald i lejlighederne.

Bolig 40 nævnte at han var glad for altanudvalget arbejde, da nu tagterrasse projektet i forbindelse med tagprojektet blev nedstemt.

B109 spurgte ind til hvordan finansieringerne skulle være – Altanudvalget har pt ikke endeligt taget stilling til dette, så dette skulle afgøres senere, men hælder til selvfinansiering. Han spurgte også til hvilke regler skal der være for vedligeholdelse. Han savnede også at man holdt et større infomøde igen, hvor mange af de punkterne kunne diskuteres i plenum.

Bolig 7 foreslog et ændringsforslag så det var et principforslag til altaner i stedet for. Et forslag som der blev bakket om af flere i salen.

Bolig 111 var ærgerlig over en repo løsning til stuelejlighederne, og ikke en altanløsning. Her svarede altan.dk at jf. Københavns Kommune ikke kan lade sig gøre, derfor er repo løsningen den "bedste" løsning for stuelejlighederne.

Altan.dk nævnte også at der Københavns Kommune ikke længere kikker på lysindfald, men i stedet tæller vinduer. Således kan man kun dække en altan om et vindue hvor der

kun er 3 vinduer i lejligheden. Og at bredden på altaner ikke kan være 1,5 dybe som nævnt i forslaget, men kun 1,3 meter dybe.

Bolig 127 stillede spørgsmål ved hvorfor man overhoved medtager mulige repos-løsninger til stuelejlighederne som ville "ødelægge" vores gård. Netop de steder som repos ville være ville fjerne de steder hvor vores borde står i dag.

Efter en kort pause valgte altanudvalget at frafalde det fremsatte forslag og i stedet fremsætte forslaget som et principforslag, lydende:

"At der må opsættes altaner i AB Nymindegaard under forudsætning af, at der nedsættes et udvalg, som i samarbejde med bestyrelsen udarbejder vedtægtsændring og et konkret forslag til afstemning på en ekstraordinær generalforsamling"

Med dette forslag forpligter altanudvalget og bestyrelsen sig til at samarbejde om et mere konkret forslag med tilhørende vedtægtsændringer, som skal præsenteres og vedtages på en ekstraordinær generalforsamling.

Forslaget som et principforslag blev vedtaget med 55 for, 30 imod og 1 blank

5d) Forslag om valuarvurdering - bolig 20

Omdelt onsdag d. 20.3.2016 – se bilag 6 i den reviderede indkaldelse

pga. lighed med 5e, frafaldes forslaget

5e) Forslag om valuarvurdering - bolig 102

Omdelt onsdag d. 20.3.2016 – se bilag 7 i den reviderede indkaldelse

Forslaget blev godkendt med 66 for, 12 imod, 3 blanke

6) Valg af bestyrelsen

6a) Valg af formand

Lene Vesth, bolig 16 blev genvalgt.

6b) Valg af bestyrelsesmedlem for de næste to år

Kim Eriksen, bolig 46 blev genvalgt.

6c) Valg af bestyrelsesmedlem for et år

Henrik Næsby har grundet uenigheder valgt at trække sig fra sin bestyrelsespost. Da suppleanten Kasper Riis, ikke ønskede at indtræde i bestyrelsen skal der derfor vælges en person til bestyrelsen.

Jonathan, bolig 118 stillede op, og blev derfor nyt bestyrelsesmedlem for et år.

6d) Valg af to suppleanter til bestyrelsen

Kasper, 163 og Sarah, bolig 11

7) Valg af ekstern revisor - genvalg af revisionsfirmaet Beierholm

Valg til intern revision - genvalg af Claus Rosenquist, bolig 178

8) Evt. -

Her var der et enkelt spørgsmål til andelsboligforeningens handelsprocedure.

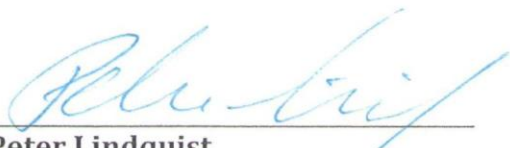
Bolig 115 spurgte til hvem der ønskede at deltage i det nye altanudvalg.

Nogle fra altanudvalget ønskede at der gerne også måtte komme nye kræfter til, da de føler de har lagt et stort arbejde i det netop fremlagte forslag, og der

Formanden Lene bolig 16 har meldt sig, og Teis bolig 40 ønskede også at deltage. Nicola bolig 19 fra det oprindelige altanudvalg meldte sig også ligesom Kasper bolig 163. Lars bolig 152 ønsker også at indtræde. Skulle andre få lyst, er de naturligvis velkomne.

Dirigenten takkede for god ro og orden og at mødet, selvom der var følelsesmæssige emner, blev holdt i en god tone.

Mødet sluttede kl. 23.00



Peter Lindquist
Dirigent



Lea Gerner
Referent

Godkendt af bestyrelsen: 25/4-2016



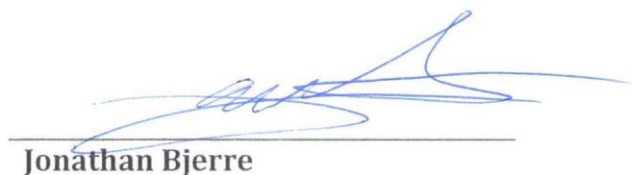
Lene Vesth (Formand)



Lea Gerner



Kåre Gade Petersen



Jonathan Bjerre



Kim Eriksen