

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024 I AB NYMINDEGAARD

MANDAG DEN 31. MARTS 2025 KLOKKEN 19:00 AFHOLDTES ORDINÆR GENERALFORSAMLING I KULTURCENTERET PÅ KILDEVÆLDSSKOLEN MED FØLGENDE DAGSORDEN

Dagsorden:

Velkomst ved formanden herefter

1. Valg af dirigent

2. Valg af stemmeudvalg

3. Bestyrelsens beretning

3a Godkendelse af bestyrelsens årsberetning

4. Regnskab og andelskrone

4a Godkendelse af årsregnskab 2024

4b Godkendelse af budget 2025

5. Forslag til behandling på generalforsamlingen

5a Mandat til omlægning af nuværende realkreditlån

5b Intern venteliste

5c Pudsning af gårdvinduer

5d Automatisk sæbedosering i vaskerierne

5e Sammenlægninger på tværs af etager

6. Valg til bestyrelsen

6a Valg af kasser for 2 år

6b Valg af 1 bestyrelsesmedlemmer for 2 år

6c Valg af to suppleanter til bestyrelsen for 1 år

7. Valg af ekstern revisor

8. Eventuelt

Tilsammen var der 66 andele repræsenteret på generalforsamlingen, hvoraf 62 andelshavere var fysisk til stede, og 4 andele var repræsenteret ved fuldmagter. Derudover deltog advokat Carsten Jeberg fra Jeberg Advokatfirma.

Formand Kåre Gade Petersen 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 Mette Heidemann (B066) til referent. Generalforsamlingen lydoptages til brug ifm. skrivning af referatet. Optagelsen slettes efterfølgende.

AD 2. VALG AF STEMMEUDVALG

Kim (B046) Tonni (B072) stillede sig til rådighed til optælling af stemmer.

AD 3. BESTYRELSESNS BERETNING FOR ÅRET 2023

Bestyrelsens skriftlige beretning, der er vedhæftet i indkaldelsen, blev i korte træk gennemgået af formand Kåre Gade Petersen.

Der blev nævnt, at der er blevet afholdt mange gode arrangementer, og det forventes, at gården er klar til, at der også kan blive afholdt sommerfest i år. Der er blev opfordret til at andelshavere henvender sig til bestyrelsen, hvis der er nogle, der vil bidrage med børneaktiviteter. Hertil er der afsat et mindre beløb.

En påmindelse om, at der har været brandeftersyn og der opfordres til, at private effekter fjernes fra alle fællesarealer.

Affaldssortering fungerer fortsat godt. Dog en opfordring til, at containere ikke overfyldes. Ved fyldte pap – og plastisk fyldte bør containerne til restaffald benyttes.

Altan og vinduesprojektet forløber godt. Udskiftning af vinduer i gården er snart færdig, og håndværkerne er nu påbegyndt udskiftning af vinduer mod gaden.

Der blev nævnt, at bestyrelsen deltager i en ERFA-gruppe for større andelsforeninger i København. Dette for at erfaringsudveksle og lade sig inspirere af andre store andelsforeninger.

En stor tak til Brian for hans engagement og hjælpsomhed. Foreningen sætter stor pris på at have en varmemester ansat, som yder en så kompetent hjælp til foreningens andelshavere.

Sluttelig en påmindelse om, at foreningen fylder 100 år i 2026. Der blev nævnt, at der allerede nu er en mindre gruppe, der er i gang med at skive om foreningen. Hvis andre har interesse være deltagende kan der rettes henvendelse til bestyrelsen.

3a Godkendelse af bestyrelsens årsberetning

Bestyrelsens årsberetning blev godkendt af generalforsamlingen uden yderligere kommentarer.

AD 4. REGNSKAB OG ANDELSKRONE

Indledningsvis gav kasserer Victor Eisner Rothe en kort præsentation af sig selv.

Herefter blev foreningens årsrapport 2024 gennemgået og foreningens budget for 2025.

Årets resultat viser et overskud på ca. 1,9 mio. kr., hvoraf ca. 1,6 mio. kr. er anvendt til afdrag på foreningens lån. Det faktiske overskud på 300.000 kr. er markant bedre end det forventede underskud på 60.000 kr.

Ejendomsværdien er steget en smule til 391,4 mio. kr. Valuarvurderingen fra 2020 (358,8 mio. kr.) fastholdes dog fortsat, bl.a. fordi vores økonomiske buffer stadig er under 10 %. Andelskronen stiger 20.545 kr. til 20.588 kr.

Hertil gjorde kassereren opmærksom på, at der i indkaldelse står skrevet, at andelskronen stiger til 20.570 kr., hvilket ikke er korrekt.

Derudover blev der fremhævet:

- Øgede vaskeriindtægter sammenlignet med sidste år.
- Generel overholdelse af budgettet på udgiftssiden – især under vedligeholdelse, hvor der er brugt 100.000 kr. mindre end forventet.
- Lavere elforbrug men lidt højere vandforbrug.
- En varmeregnskabsgæld på ca. 177.000 kr., som betyder, at mange beboere vil få penge retur.
- De sidste opgange er blevet malet, og nye ventiler er blevet installeret.
- Have- og gårdanlæg gik en smule over budget, bl.a. grundet investering i nyt stillads.
- Øvrige driftsudgifter, herunder administration og renholdelse, ligger samlet set under eller på niveau med det budgetterede.
- Der er fortsat en sund økonomi og stabil drift i foreningen.

4a Godkendelse af årsregnskab 2024

Regnskabet blev godkendt af generalforsamlingen og ny andelskrone på 20.588 kr blev vedtaget.

4b Godkendelse af budget 2025

Kasserer Victor Eisner Rothe gennemgik nedslag fra budgettet.

De fleste omkostninger holdes på ca. samme niveau som sidste år, men især vores grundskyld er stigende (ca. 100.000 i år). Dette er en post som forventes at stige de næste år.

I forbindelse med vores vinduesprojekt optages nu et realkreditlån på 16.500.000 kr.

Dette lån kommer til at belaste vores månedlige kvadratmeter bestemte husleje med 6 kr. / m².

Derudover er der i forbindelse med vinduesprojektet blevet konstateret at inddækningerne på kviste på 4.sals lejligheder var i dårlig stand, og der blev anbefalet udskiftning. Der blev givet et tilbud på 1.000.000 kr. for en bedre inddækning. Dette anbefales taget over driften det næste år.

Samlet giver dette en stigning på 6,50 kr. til 36,50 kr. / m² for den kvadratmeter bestemte månedlige husleje. Aconto varmen holdes uændret.

Den andelsbestemte husleje stiger med 6 kr./måned. Derudover stiger YouSee til 304 kr. pr. måned. (YouSee kan afmeldes individuelt hvis det ikke bruges.)

Derudover er der optaget et lån til altanprojektet som opkræves særskilt afhængigt af altanstørrelse.

- Månedlig opkrævning er 1.000 kr. for lille altan og 1.300 kr. for stor altan, med tillæg for vedligeholdelse på hhv. 15 kr. og 26,25 kr. pr. måned.

Følgende punkter blev fremhævet i budgettet:

- Ejendomsskatterne stiger med ca. 100.000 kr. og forventes at stige yderligere de kommende år.
- Administrationsudgifter falder en smule.
- Der er afsat penge til:
 - Ny nødudgangsdør til varmemesterens kontor
 - Reparation af gulv i trappeopgangen
 - Forbedring af porten, bl.a. med henblik på bedre adgang for ladcykler

En huslejeoversigt med beregninger for forskellige boligstørrelser blev fremlagt og udsendt til beboerne.

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt budgettet uden kommentarer.

AD 5. Forslag til behandling på generalforsamlingen

5a Mandat til omlægning af nuværende realkreditlån

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

Dirigenten adspurgte om der var indvendinger fra forsamlingen, hvilket ikke var tilfældet.

Punktet 5A godkendes enstemmigt af generalforsamlingen

5b Intern venteliste

Formand Kåre Gade Petersen fremlagde og motiverede bestyrelsens forslag:

Motivation for forslag:

Bestyrelsen har gennem de sidste år oplevet flere og flere andelshavere, som har ønsket at blive i foreningen, men har været tvunget til at flytte foreningen, fx hvis deres andel blev for lille, eller når et par går fra hinanden og begge stadig ønsker at blive i foreningen.

Ligeledes er der vedtaget et altanprojekt, som betyder at nogle andele vil blive mere attraktive end andre og der derved vil komme øget ønske om at kunne blive i foreningen.

Så derfor foreslår bestyrelsen, at der gives mulighed for at nuværende andelshavere får forkøbsret til andele før salg til eksterne købere, men hvor bytte, salg til slægtninge samt salg til sammenlægning stadig har større forkøbsret.

Alle andele skal derfor opslås som ledige til internt salg med nødvendige oplysninger, i samme periode som naboerne vil blive adviseret – med en svarfrist på om man er interesseret på 10 hverdage. Hvis en andelshaver køber internt i foreningen via denne nye regel, og der bliver en andel ledig (ikke altid hvor fx et par går fra hinanden) så skal dennes evt. ledige andel igennem samme proces. En evt. ekstern indstillingsret vil så først tilfalde den fraflyttende andelshaver, hvis andel blev solgt internt, inden den interne fraflytter selv får en ekstern indstillingsret.

Har man brugt sin ret til at flytte internt via denne fortrinsret, vil ens interne anciennitet blive nulstillet.

Der blev herefter åbnet op for drøftelse i plenum.

Carsten Jeberg gjorde forsamlingen opmærksom på, at forslaget er en vedtægtsændring, hvorfor det skal vedtages med 2/3 flertal. Der blev gjort opmærksom på, at der ikke var tilstrækkelig fremmødte ved generalforsamlingen til at forslaget kunne vedtages på nærværende generalforsamling. Det oplyses, at hvis forslaget skulle blive vedtaget, ville det betyde, at det igen skulle stemmes om på næstkommende generalforsamling eller ekstraordinær generalforsamling, hvor det ville kunne blive vedtaget med 2/3 flertal, uanset hvor mange fremmødte der ville være.

Dirigenten foreslog i første omgang håndsoprækning. Dette uden kommentarer fra forsamlingen. Der var mange håndsoprækninger, hvorfor dirigenten vurderede, at afstemning skulle foregå ved brug af stemmesedler.

Der blev afgivet 66 stemmer. 49 stemte ja, 16 stemte nej og 1 stemte blank.

Forslaget blev derfor foreløbig vedtaget

En andelshaver ønskede en tilkendegivelse af om der var interesse for, at der blev lavet en intern venteliste for børn af andelshavere. Formand Kåre Gade Petersen bad forsamling tilkendegive interesse ved håndsoprækning. Mange tilkendegav ved håndsoprækning. Formanden konkluderende herefter, at der var tilstrækkelig tilslutning fra forsamlingen til, at bestyrelsen ville arbejde videre med intern venteliste for børn af andelshavere.

5c Pudsning af gårdvinduer

Bestyrelsens forslag motiveres af formand Kåre Gade Petersen.

Motivation for forslag: Bestyrelsen foreslår, at der udføres en gang årlig udvendig vindues pudsning af ALLE vinduer, samt afvaskning af alu-rammen. Dette anbefales fra vores producent- da det forlænger rammens levetid, samt bevare det pæne udseende. Dertil kommer at vi foreslår yderligere en vinduespudsning af gårdvinduerne, i betragtning af, at de monterede vinduer kan være svære at komme til at pudse.

Forslag 1: Der udføres en årlig rengøring og vinduespudsning af alle vinduer, samt en yderligere vinduespudsning af gårdvinduerne ½ år senere.

Forventet omkostning: 75.000 kr. / år

Forslag 2: Der udføres en årlig rengøring og vinduespudsning af alle vinduer

Forventet omkostning: 50.000 kr. / år

Der blev herefter åbnet op for drøftelse i plenum.

Dirigenten foreslog, at der først blev stemt om forslag 2 med begrundelsen, at det ikke syntes at give mening at stemme om der ønskes 2 vinduespudsninger jf. forslag 1, hvis der ikke ønskes en årlig rengøring og vinduespudsning af alle vinduer jf. forslag 2. Dette blev accepteret af forsamlingen.

Dirigenten foreslog håndsoprækning.

Dirigenten konstaterende, at forslag 2 vedtages ved håndsoprækning med overvældende flertal.

Herefter blev der stemt om forslag 1, hvor dirigenten ligeledes foreslog håndsoprækning.

Dirigenten konstaterende, at forslag 1 også vedtages ved håndsoprækning med flertal.

En andelshaver kom med et 3. forslag; 2 gange vinduespudsning årligt, både mod gård og gade.

Forventet omkostning: 100.000 kr. / år

Formand Kåre Gade Petersen stillede forslag 3 til afstemning. Ved håndsoprækning var flertal.

Forslag 3 blev vedtaget.

5d Automatisk sæbedosering i vaskerierne

Bestyrelsens forslag motiveres af formand Kåre Gade Petersen.

Motivation for forslag: Efter nu i lidt over et år at have haft automatisk sæbedosering i vaskerier i Bechgaardsgade, har vi fået flere positive tilbagemeldinger i bestyrelsen. Vi forestår derfor nu at udvide den automatiske sæbedosering til en et eller begge af de vaskerier som ikke har det.

De primære årsager til forslaget er:

✓ Så benyttes der kun Svanemærket og allergi venlige vaskemidler i maskinerne.

✓ Automatisk dosering er med til at mindske overforbrug af vaskemidler – Godt for miljøet ✓ Det er generelt bare nemmere – put tøjet i maskinen og vask

Prisen for at omstille til automatisk sæbedosering er ca. 25.000 kr. pr. vaskeri

Forslag 1: Både vaskeriet i Lange-Müllers gade og Otto Mallingsgade overgår til automatisk dosering

Forslag 2: Kun vaskeriet i Lange-Müllers gade eller Otto Mallingsgade overgår til automatisk dosering. Hvilket et afgøres ved en rundspørge efterfølgende.

Begge forslag blev herefter drøftet i plenum, hvorefter dirigenten foreslog afstemning ved håndsoprækning. Dette med accept fra forsamlingen.

Forslag 1 blev ikke vedtaget.

Ved forslag 2 var der tæt stemmelighed ved håndsoprækning. Der blev derfor anvendt stemmeseddel til afstemning.

Der blev afgivet 65 stemmer. Heraf 29, som stemte nej. 27 stemte ja. 9 stemte blank.

Forslag 2 blev heller ikke vedtaget.

5e Sammenlægninger på tværs af etager

Forslag om sammenlægninger på tværs af etager stilles af Mette Kepp Nielsen (B045).

Forslag: Jeg vil gerne foreslå vedtægtsændringer, som muliggør sammenlægning af mindre lejligheder på tværs af etager - og herunder også at inddrage noget af tørreloftsarealet til dette - samt en undersøgelse af muligheder og omkostninger ved dette?

Carsten Jeberg gjorde indledningsvis opmærksom på, at forslaget ikke var egnet til afstemning i sin nuværende form, da forslaget var for uklart og ikke indeholdt et konkret forslag. Carsten inviterede Mette Kepp Nielsen (B045) tage ordet og tale om forslaget.

Mette Kepp Nielsen (B045) tilføjede, at hun ikke havde forventet, at der skulle stemmes om forslaget, men intentionen med forslaget var at få en opvejning af interessen og mulighed for sammenlægning på tværs af etager.

Herefter var der en plenumdrøftelse om fordele og ulemper ved sammenlægninger.

Afslutningsvis stillede Mette Kepp Nielsen (B045) sig til rådighed for at få videre med forslaget og forslag til vedtægtsændringer og inviterede øvrige andelshavere til at deltage, hvis der var interesse for dette.

Dirigenten afrundede herefter drøftelse om sammenlægninger på tværs af etager.

AD 6. VALG TIL BESTYRELSEN

6a Valg af kasserer for 2 år

Victor Eisner Rothe genvalgtes til posten som kasserer

6b Valg af 1 bestyrelsesmedlemmer for 2 år

Martin Panduro genvalgtes til posten som bestyrelsesmedlem

6c Valg af to suppleanter til bestyrelsen for 1 år

Pia Petersen (B139) og Kathrine Bak (B179) genvalgte som suppleanter

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Kåre Gade Petersen, på valg i 2026

Kasserer Victor Eisner Rothe, på valg i 2027

Stig Mercebach, på valg i 2026

Mette Heidemann Gregersen, på valg i 2026

Martin Panduro, på valg i 2027

7. Valg af ekstern revisor

Som ekstern revision genvalgte Beierholm.

8. Eventuelt

Der blev stillet spørgsmål til hvordan andelshavere skal forholde sig ved skade i lejlighed forårsaget af påsætning af altanerne. Bestyrelsesmedlem Martin Panduro anbefalede dels at tale med håndværkerne og ligeledes orientere bestyrelsen.

Der blev efterspurgt tidsplan for altaner og vinduer. Bestyrelsesmedlem Martin Panduro forklarede, at tidsplanen ikke var tidsmæssigt retvisende, og derfor var denne ikke sendt ud til andelshavere. Bestyrelsen har bedt om en opdateret tidsplan.

På generalforsamlingen blev det oplyst, at opsætning af vinduer mod gaden forventes at være afsluttet indenfor 1-2 måneder.

Et spørgsmål til vedligeholdelse af altaner besvares af bestyrelsesmedlem Martin Panduro. Der er afsat et mindre beløb, som opkræves hver måned til vedligehold af altan, eksempelvis til oliering af trægulve. Det er foreningen, der varetager vedligehold af altaner.

Der spørges ind til private effekter på fællesarealer. Bestyrelsen vil følge på dette og det forventes en gennemgang af fællesarealerne.

Der blev spurgt ind til altanorden og farve på sejl. Formand Kåre Gade Petersen henviste til vedtægterne, hvor altanorden er indskrevet. Formanden foreslog, at sejl indkøbes samlet for, at sikre ens farve.

Flere andelshavere tilkendegav, at gården havde fået et løft efter nye vinduer og altaner.

Der var også stor tilfredshed med håndværkernes udførte arbejde.

Herefter lukkede dirigenten generalforsamlingen.

Underskrifter

Carsten Jeberg – Dirigent

Mette Heidemann Gregersen – Referent

Bestyrelsen

Formand Kåre Gade Petersen

Kasserer Victor Eisner Rothe

Stig Mercebach

Mette Heidemann Gregersen

Martin Panduro

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



Mette Heidemann Gregersen

Referent

488ab0f8-88bd-430d-8cfd-94992c54d293

2025-04-16 11:34:29Z



Mette Heidemann Gregersen

Bestyrelsesmedlem

488ab0f8-88bd-430d-8cfd-94992c54d293

2025-04-16 11:43:15Z



Kåre Gade Petersen

Formand

bed04a10-f2c5-48fd-9c87-8779fc2e7d43

2025-04-16 12:12:44Z



Stig Pilpel Mercebach

Bestyrelsesmedlem

7d554e69-e3b1-4820-aac2-1ffecfbce3ea

2025-04-16 12:32:51Z



Victor Eisner Rothe

Kasserer

24acfe45-7047-42a4-ad20-203bf2cecef8

2025-04-18 11:33:33Z



Carsten Jeberg

Dirigent

da4fc5b5-84da-4580-b464-865cffa0b9d8

2025-04-18 13:03:15Z



Martin Panduro

Bestyrelsesmedlem

90139185-1549-4d50-b333-72e9ab8b576c

2025-04-18 18:24:49Z



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringservice. 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.

Addo Sign identifikationsnummer: a5090856-70c9-4a13-9921-75e4d55a2543

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 GF2025.pdf

SHA256: 251fbda0ac2da29f18128738a2576e9a6f1d6049a84f41998c0d259c91aaacab

Addo Sign identifikationsnummer: a5090856-70c9-4a13-9921-75e4d55a2543



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.