

Referat af ekstraordinær generalforsamling

Tirsdag den 21. juni 2016 kl. 19.00 – Krypten i Kildevældskirken

Formand Lene Vesth bød velkommen til den ekstraordinære generalforsamling.

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen indstillede Kim bolig 46 til dirigent, som blev valgt. Kim kunne konstatere, at den ekstraordinære generalforsamling var lovligt indkaldt.

Der var 59 andelshavere og 17 fuldmagter

2. Valg af stemmeudvalg

Stemmeudvalget bestod af Carsten bolig 120, Benjamin bolig 11 og Rasmus bolig 48.

3. Valuarvurdering

Kåre motiverede bestyrelsens forslag om overgang til valuarvurdering med en hensættelse på 20 mio. med henvisning til de vedligeholdelsesarbejder, der skal laves inden for de næste 10 år (vinduer og faldstammer). Med en hensættelse vil man sikre en stabil andelskrone.

Der var indkommet et modforslag fra Henrik bolig 102, og Henrik redegjorde for sit forslag. Han foreslog, at man delte bestyrelsens forslag op, således at generalforsamlingen kunne stemme, om der skulle være en hensættelse, og i givet fald, hvor stor denne skulle være.

Henriks opfattelse var, at den af bestyrelsens indhentede valuarvurdering var meget konservativt sat.

Generalforsamlingen diskuterede, hvorvidt valuarvurderingen var konservativ, og om vurderingen var for lav sammenlignet med de omkringliggende ejendomme og boligmarkedet generelt.

Bestyrelsen fremhævede, at de ikke havde bedt om en konservativ vurdering, men forventede, at det er realistisk vurdering, EDC er kommet med.

Martin fra bolig 3 mente, at AB Nymindegaard ikke fulgte med den generelle stigning for boligmarkedet i København, og det var et problem. Kasséren fremhævede også, at vores andelskrone heller ikke havde fulgt med ned, under den seneste bolig krise, hvor ejerboligmarkedet i København faldt 50%.

Desuden pointerede kasséren, at man også skal huske, at man ikke kan sammenligne måden en ejerbolig vurderes på, og at andelsboliger skal vurderes som en udlejningsejendom, og derfor vil vurderingerne aldrig blive helt så høje.

Inger bolig 193, bakkede op omkring bestyrelsens forslag, og nævnte at hvis man får lavet for høje valuarvurderinger, så kan man få problemer med at få godkendelse til lån i bankerne, og at hun havde erfaret, at flere bankfolk har nævnt, at nogle af de andelsboliger, som for tiden kører med høje vurderinger, gambler.

Simon bolig 109, ville godt vide, hvor længe man binder sig for ved at vælge en valuarvurdering. – Kassereren fortalte, at en valuarvurdering maksimalt gælder i 18 måneder, og at man i mange foreninger ofte får lavet en revurdering inden hver generalforsamling.

Efter diskussion stemte generalforsamlingen om, hvorvidt man skulle gå videre med Henriks forslag eller bestyrelsens. Henriks forslag blev vedtaget med 45 stemmer.

Generalforsamlingen stemte herefter om, hvorvidt man skulle overgå til valuarvurdering. Dette blev vedtaget med 70 stemmer.

Herefter motiverede henholdsvis Kåre og Henrik for, hvorfor man skulle/ ikke skulle have en hensættelse. Henrik gjorde gældende, at eftersom vurderingen efter hans opfattelse var meget konservativ, og idet man kunne spare op til vedligeholdelsesarbejdet ville det være for stor en hensættelse på 20 mio. Kåre gjorde gældende, at hensættelsen på 20 mio. var sat efter de vedligeholdelsesarbejder, som er fastsat i 10 års planen, samt udsving i kursen på vores obligationslån.

Der blev stemt om, hvorvidt der overhovedet skulle være en hensættelse. Det blev vedtaget med 54 stemmer, at der skal være en hensættelse (19 nej - stemmer og 3 ugyldige).

Dernæst blev der stemt om størrelsen af hensættelse; A: 5 mio. B: 10 mio. C: 15 mio. D: 20 mio. - Hvis et af forslagene fik over 50%, blev det betragtet som vedtaget. Stemmerne blev fordelt således: A:21 stemmer B: 10 stemmer C: 10 stemmer D: 31 stemmer. 4 ugyldige stemmer.

Eftersom ingen af forslagene havde fået over 50 % af stemmerne, var der enighed om, at forslag A og D kom til afstemning.

Dette afstedkom endnu en diskussion omkring størrelsen på denne hensættelse.

Henrik og Ninna bolig 175 spurgte til de vedligeholdelsesarbejder, der er nævnt i 10 års planen, og om der ikke er budgetteret til faldstammerne løbende, samt hvordan beløbet er fremkommet.

Jahn og Partner, der har lavet vores 10 års plan, forventer at vi bør skifte vinduerne indenfor de næste 3-4 år, og faldstammerne de fleste steder er klar til udskiftning. Det er Jahn og Partner som har estimeret omkostningerne, og de har estimeret en samlet omkostning på 15 mio. til begge arbejder.

Ingeline, Bolig 89, savnede nogle begrundelser for hvorfor det netop skulle være 5 mio.

Carsten, 115, spurgte til, hvor mange faldstammer, der allerede er udskiftet, og om vandrør til lejlighederne er med i projektet. Han har ikke varmt vand på 4 sal.

Kim fra bestyrelsen nævnte at de steder der bliver lavet nye badeværelser kan der skiftes faldstammer og vandrør, således at nye køkkener og badeværelser ikke bliver ramt af kommende renoveringer, samt at de lejligheder der har fået skiftet rørene, kan gå fri såfremt de bliver frikendt ved endelig inspektion ved selve bygge sagens start. Kåre supplerede, at en buffer på 20 mio. evt. kunne muliggøre at vi vil kunne fremskynde rør/faldstamme projektet, hvis vi måtte ønske dette.

Der blev stemt om en hensættelse på hhv. forslag A: 5 mio. eller forslag D: 20 mio. Forslag D blev vedtaget med 41 stemmer, der var 32 stemmer for forslag A og 3 ugyldige stemmer.

Den nye andelskrone i AB Nymindegaard er hermed fastsat til 13.212 kr. pr. m²

4. Valg af to suppleanter til bestyrelsen

Inger bolig 193 (1. suppleant) og Claus bolig 123 (2. suppleant) blev valgt som suppleanter til bestyrelsen og starter 1. august 2016 og frem til næste ordinære generalforsamling.

5. Eventuelt

Formanden nævnte, at man skal huske at sætte kryds i kalenderen lørdag d. 27.8.2016, da vi her holder vores 90 års fødselsdag. Spisebilletter kan købes fra onsdag 22/6 på kontoret frem mod sommerferien og igen efter ferien. Derudover ligger der materiale omkring vores klimakvarter rundt om på bordene, og de findes også på biblioteket.

Formanden afsluttede den ekstraordinære generalforsamling og takkede for god ro og orden.



Kim Eriksen
Dirigent



Lene Vesth
Referent

Godkendt af bestyrelsen:



Lene Vesth (Formand)



Lea Gerner



Kåre Gade Petersen



Jonathan Bjerre



Kim Eriksen