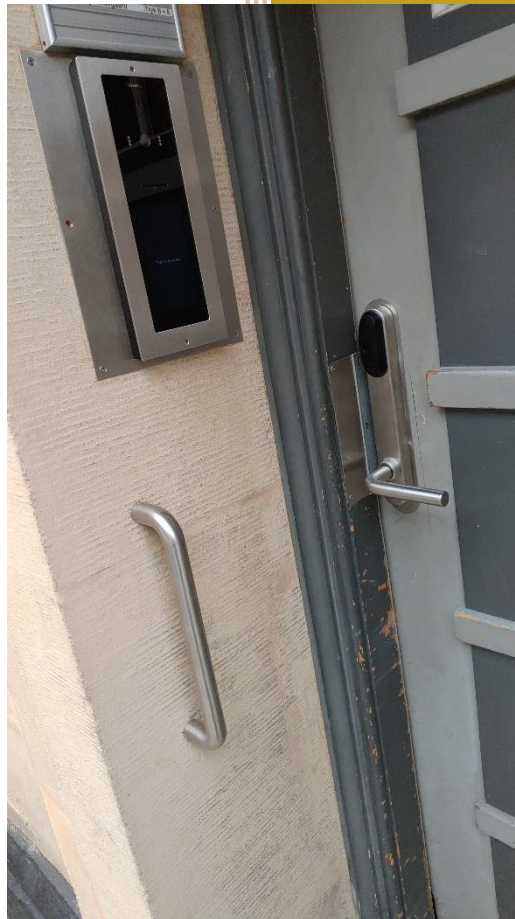


2022

Indkaldelse til generalforsamling



AB Nymindegaard

Generalforsamling

29. Marts 2022

Indholdsfortegnelse

INDHOLDSFORTEGNELSE	1
DAGSORDEN:	2
1. VALG AF DIRIGENT	4
2. VALG AF STEMMEUDVALG	4
3. BESTYRELSENS BERETNING	4
3A GODKENDELSE AF BESTYRELSENS ÅRSBERETNING	6
4. REGNSKAB OG ANDELSKRONE	6
4A GODKENDELSE AF ÅRSREGNSKAB 2021	6
4C GODKENDELSE AF BUDGET 2021	6
5. FORSLAG TIL BEHANDLING PÅ GENERALFORSAMLINGEN	6
5A MANDAT TIL OMLÆGNING AF NUVÆRENDE REALKREDITLÅN	6
5B MANDAT TIL NY BUDGETRAMME – VINDUESPROJEKT	7
5C ÆNDRING I ”REGLER FOR SAMMENLÆGNING”	7
5D VEDTÆGTS ÆNDRINGER	7
5E TILLADELSE TIL HUSDYR	7
5F TILLADELSE TIL HUND OG KAT	7
5G TILLADELSE TIL KAT	7
6. VALG TIL BESTYRELSEN	8
6A VALG AF FORMAND FOR 2 ÅR	8
6B VALG AF 2 BESTYRELSESMEDLEMMER FOR 2 ÅR	8
7. VALG AF TO SUPPLEANTER TIL BESTYRELSEN FOR 1 ÅR	8
8. VALG AF EKSTERN REVISOR	8
9. VALG TIL INTERN REVISION	8
10. EVENTUELT	8

Nymindegaard den 14. marts 2022

Indkaldelse til ordinær generalforsamling

Tirsdag den 29. marts 2022 kl. 19.00

Sted: Østerfælled Torvs Selskabslokale, Marskensgade 7,4

Dagsorden:

Velkomst ved formanden herefter

INDHOLDSFORTEGNELSE

DAGSORDEN:

1. VALG AF DIRIGENT

2. VALG AF STEMMEUDVALG

3. BESTYRELSENS BERETNING

3A GODKENDELSE AF BESTYRELSENS ÅRSBERETNING

4. REGNSKAB OG ANDELSKRONE

4A GODKENDELSE AF ÅRSREGNSKAB 2021

4C GODKENDELSE AF BUDGET 2021

5. FORSLAG TIL BEHANDLING PÅ GENERALFORSAMLINGEN

5A MANDAT TIL OMLÆGNING AF NUVÆRENDE REALKREDITLÅN

5B MANDAT TIL NY BUDGETRAMME – VINDUESPROJEKT

5C ÆNDRING I ”REGLER FOR SAMMENLÆGNING”

5D VEDTÆGTS ÆNDRINGER

5E TILLADELSE TIL HUSDYR

5F TILLADELSE TIL HUND OG KAT

5G TILLADELSE TIL KAT

6. VALG TIL BESTYRELSEN

6A VALG AF FORMAND FOR 2 ÅR

6B VALG AF 2 BESTYRELSESMEDELMER FOR 2 ÅR

7. VALG AF TO SUPPLEANTER TIL BESTYRELSEN FOR 1 ÅR

8. VALG AF EKSTERN REVISOR

9. VALG TIL INTERN REVISION

10. EVENTUELT

Bestyrelsen består af:

Formand Kim Eriksen (B046), næstformand Marc Allentoft (B179), bestyrelsesmedlem Stig Mercebach (B061), bestyrelsesmedlem Cathrine Matarese (B120), bestyrelsesmedlem Martin Panduro (B038) og kasserer Kåre Gade Petersen (B176)

Denne indkaldelse er adgangsgivende til foreningens ordinære generalforsamling.

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

Hver andel repræsenterer én stemme

Jf. vores vedtægter §24 stk. 3. Skal forslag der ønsker behandlet på generalforsamlingen, være omdelt til samtlige andelshavere, senest 4 dage inden generalforsamlingen.

For at dette kan lade sig gøre skal alle forslag, senest være fremsendt skriftligt til bestyrelsen.

Mandag den 21. marts 2022 kl. 18.00.

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

Forslag skal afleveres i sin fulde ordlyd.

FORELØBIG AKTIVITETSKALENDER 2021/2022:

Sommerfest	lørdag d. 27. august 2022
Juletræstæending:	søndag d. 27. nov. 2022
Fastelavn:	søndag d. 19. feb. 2023
Ordinær generalforsamling 2022:	tirsdag d. 28. marts 2023

Med forbehold for ændringer

1. Valg af dirigent

2. Valg af stemmeudvalg

3. Bestyrelsens beretning

Arrangementer

2021 blev året hvor Corona langsomt slap sit tag i AB Nymindegaard. Det resulterede i at vi igen kunne vores arrangementer. Det blev til en oprydningsdag, hvor fællesarealerne blev ryddet for effekter, vores sommerfest blev afholdt og det samme gjorde julearrangementet, hvor træet blev tændt, gløggen drukket og æbleskiverne spist og her i 2022 fik vi også afholdt fastelavn. Det har været dejligt at have vores traditioner tilbage og fantastisk at se den store opbakning der er til de arrangementer der er i AB Nymindegaard.

Halloweenudvalget fik også afholdt Halloween, til glæde for store og små. Stor tak for indsatsen og opbakningen til denne tradition også.

Ildebrand

Vi fik besøg af Københavnsbrandvæsen, da en af solcellerne brød i brand, der skete heldigvis ikke nogen anden skade end på den enkelte solcelle og alt tydede på at det var en fejl i den ene celle. Anlægget fungerer igen som det skal.

Råd/svamp/borebiller

Vi har haft nogle skader i stueetagen hvor nogle af bjælkerne ned mod kælderen har været beskadiget, disse skader bliver løbende udbedret, når vi støder på dem.

Altan- og vinduesprojekt

Vi ved, at mange ser frem til, at der kommer fremdrift i projektet.

På nuværende tidspunkt ligger vores ansøgning om byggetilladelse fortsat til behandling i Københavns Kommune. I december måned 2021 var projektet desværre allerede forsinket med et år. Tiden derfra og til dags dato er blot en forlængelse. Vi håber, og tror på, at vi får en byggetilladelse så vi kan komme videre i processen. Vi er optimistiske, men ved også at det har haft indflydelse på prisen på vinduesdelen.

Vi har indhentet et tilbud på prisen på henholdsvis vinduesprojektet og altanprojektet. Prisen på altanprojektet holder sig indenfor den pris, som

Generalforsamlingen vedtog og godkendte tilbage i 2018, men det gør sig desværre ikke gældende i forhold til prisen på vinduerne. Derfor skal vi tage stilling til prisstigningen.

Vi samarbejder fortsat med Rådgivningsfirmaet Art-Tek. De er indstillet på at arbejde så hurtigt som muligt, så snart byggetilladelsen kommer.

Vi glæder os til at se fremdrift i projektet, og håber meget på, at det sker inden længe.

Brikker og dørtelefoner

Vi har ventet længe og endnu længere grundet manglende komponenter, men nu er vi endelig i mål og alle får forhåbentlig fået deres svarenheder monteret, hvor end de ønsker det. Skulle der stadig være nogen der har tilkøbt flere nøgler end de oprindelige tre, så husk at kom ned på kontoret med alle jeres eksisterende nøgler, så bliver de ombyttet til brikker.

Hele ideen med at vi har fået briksystemet, er at vi kan lukke brikker ude af systemet, hvis de bortkommer. Det virker selvfølgelig kun hvis vi ved at en brik er blevet væk. Derfor er det vigtigt at give bestyrelsen eller Varmemester, besked hvis i mister en brik.

Facebookgrupperne

Vi har to lukkede Facebook-grupper. A/B Nymindegaard er information mellem andelshavere om naborelaterede nyheder og A/B Nymindegaard byt/køb/salg er til byt/køb/salg mellem andelshavere. Vi kan se, at begge grupper fungerer godt.

Internet

Vi har i årets løb opgraderet vores internetforbindelse til en 1000Mb/1000Mb forbindelse, og det virker som om der er net nok til alle, selvom vi godt kan se at streaming og hjemmearbejde fylder noget mere end tidligere. – i løbet af foråret har vi fået skiftet vores switche i opgangene, og når dørprojektet er overstået, vil disse blive kodet, så hver andels net er isoleret fra hinanden. Dette burde også afhjælpe nogle af de udfordringer vi tidligere har set med at fejlopsat udstyr i en andel genere alle de beboere som deler samme switch.

Varmemester

Bestyrelsen vil gerne benytte lejligheden til at takke Brian for hans kæmpestore engagement i vores forening, som ligger langt udover hvad vi kan forvente af en ansat varmemester. En indsats der på skønnes af andelshavere, såvel som samarbejdspartnere.

3a Godkendelse af bestyrelsens årsberetning

4. Regnskab og andelskrone

Se vedlagte årsrapport 2021 fra Beierholm

4a Godkendelse af årsregnskab 2021

Den seneste vurdering af vores andelsforening lyder på 384.600.000, men bestyrelsen foreslår at vi forsat fastfryser vores valuarvurdering på kr. 358.800.000, jf. Vurderingsrapport 24. juni 2020.

Motivationen herfor er at bestyrelsen ikke mener at stigningen i vurderingen er stor nok, til endnu at fjerne det sikkerhedsnet som fastfrysningen giver.

Vi er bekendt med at bygge omkostninger i øjeblikket stiger voldsomt, så derfor foreslår vi en hensættelse på 26,3 mio. (fra tidligere 51.3 mio. kr.) til vinduer, låneomlægninger samt fremtidige byggeprojekter.

Bestyrelsen foreslår regnskabet godkendt, med at vi bibeholder vores fastfrysning, samt en hensættelse på 26,3 mio. kr.

Dette medfører at vores andelskrone stiger fra 18.098 kr. til 19.966 kr.

4c Godkendelse af budget 2021

Se hele budgettet i bilag 1

Bestyrelsen foreslår et budget for 2022, hvor huslejen pr. m² holdes uændret på 30 kr. pr. m² og aconto-varmen på 8 kr. pr. m².

Vores budgetforslag indebærer, at den andelsbestemte husleje stiger med 53 kr. / måned.

5. Forslag til behandling på generalforsamlingen

5a Mandat til omlægning af nuværende realkreditlån

Foreningen har i dag to lån: (tal pr. 31.12.21)

Nuværende lån	Type	Restgæld	Rente	Restløbetid	Årlig ydelse	Afdrag
Realkredit Danmark	Kontantlån	15.171.927	1,43	27,5	715.915	448.521
Realkredit Danmark	Kontantlån	36.046.948	1,08	27,5	1.626.984	1.120.593
I alt		51.218.875			2.342.899	1.569.114

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

Dette er for at udnytte den lave rente på markedet og samtidig sikre foreningen den lavest mulige ydelse på realkreditlån. Bemyndigelsen er gældende frem til næste ordinære generalforsamling.

5b Mandat til ny budgetramme – vinduesprojekt

Som de fleste jo ved har der været markante stigninger på stort set alt og det rammer desværre også vores vinduesprojekt. Hvis ikke projektet skal stoppes, så der kun opsættes altaner og ikke skiftes vinduer, så er generalforsamlingen nødsaget til at godkende en større budget ramme for projektet.

Vi har fået et prisestimat fra vores rådgiver Art-Tek som nu lyder på 15.6 mio. kr. men dette er blot et overslag, så den kan også blive højere.

Bestyrelsen stiller forslag om at Generalforsamlingen godkender en ny budgetramme på vinduesprojektet, således at den maksimale ramme for vinduesprojektet ændres fra 10,5 mio. til 18 mio.

5c Ændring i "Regler for sammenlægning"

Forslaget stilles af bestyrelsen. Se bilag 2

5d Vedtægts ændringer

Forslaget stilles af bestyrelsen. Se bilag 3

5e Tilladelse til husdyr

Forslaget stilles Margrethe bolig 151, Se bilag 4

5f Tilladelse til hund og kat

Forslaget stilles Margrethe bolig 151, Se bilag 5

5g Tilladelse til kat

Forslaget stilles Henriette bolig 67, Se bilag 6

6. Valg til bestyrelsen

6a Valg af formand for 2 år

Kim Eriksen, bolig 046, modtager genvalg.

6b Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år

Stig Mercebach, bolig 61, modtager genvalg.

Marc Allentoft-Larsen, bolig 179, modtager genvalg

7. Valg af to suppleanter til bestyrelsen for 1 år

Der skal vælges 2 suppleanter.

8. Valg af ekstern revisor

Bestyrelsen foreslår genvalg af Beierholm.

9. Valg til intern revision

Andreas Noll, bolig 15, modtager genvalg.

10. Eventuelt

Yderligere debat og herefter afslutning af generalforsamlingen.

Bilag 1

Budgetforslag 2022

	Budget 2021	Regnskab 2021	Budget 2022
Driftsindtægter			
1010 Husleje	-5.152.680	-5.152.680,00	-5.152.680
1040 Kælderleje	-28.800	-28.800,00	-28.800
1050 Antenneindtægter	-300.000	-277.727,00	-300.000
1051 Internet/Telefon	-150.000	-123.478,75	-150.000
1052 Administration	-586.300	-583.745,00	-576.000
1053 Dagrenovation	-310.000	-309.590,00	-390.000
1054 Vand	-450.000	-438.250,00	-450.000
1060 A-conto varme	-1.374.048	-1.157.451,64	-1.374.048
1070 Vaskeriindtægter	-75.000	-31.684,00	-75.000
1080 Salgsaftale	-30.000	-35.000,00	-30.000
DRIFTSINDTÆGTER IALT	-8.456.828	-8.138.406	-8.526.528
INDTÆGTER IALT	-8.456.828	-8.138.406	-8.526.528
U D G I F T E R			
Drift af Ejendom			
2010 Varmemester	385.000	391.620,58	400.000
2011 Varmemester, pension	40.000	40.942,76	40.000
2012 Varmemester, øvrige omk.	25.000	47.351,88	40.000
2020 Trappevask	320.000	273.360,72	300.000
2030 Dagrenovation	310.000	333.971,72	390.000
2050 Antenneudgifter	300.000	287.045,52	300.000
2060 Varmeudgifter	1.374.047	1.157.451,64	1.374.047
2070 Telefoncentral og Internet	150.000	116.065,04	150.000
DRIFT AF EJENDOM IALT	2.904.047	2.647.810	2.994.047
Administration			
2110 Kontorholdsudgifter	60.000	50.853,00	60.000
2120 Dataløn	7.000	5.393,44	7.000
2125 AES,Barsel.dk	1.300	1.648,00	1.800
2130 Bestyrelses honorarer	246.000	212.500,00	246.000
2140 Bogføring	60.000	60.798,76	60.000
2145 Vurdering	35.000	0	20.000
2150 Revision, Regnskabsmæssig ass.	35.000	35.000,00	35.000
2160 Møder og generalforsamling	50.000	1.840,00	30.000
2170 Sociale arrangementer	50.000	55.201,90	60.000
2175 PBS gebyrer	12.000	10.153,75	12.000
2180 Konsulentbistand	10.000	18.750,00	20.000
2185 Advokatombkostninger	20.000	25.312,50	25.000
ADMINISTRATION IALT	586.300	477.451	576.800

Skatter og Afgifter			
2210 Ejendomsskatter	735.000	734.957,60	735.000
2220 Forsikring	175.000	174.068,17	175.000
2230 El	190.000	140.305,46	190.000
2240 Vand	450.000	433.713,25	450.000
SKATTER OG AFGIFTER IALT	1.550.000	1.483.044	1.550.000
Vedligeholdelse af ejendom			
2310 Maler	25.000	0	500.000
2320 Murer	100.000	0	100.000
2330 Tømrer og Snedker + gennemgang	100.000	0	50.000
2340 VVS + gennemgang	100.000	0	0
2350 Glarmester	5.000	0	0
2360 El-Arbejde	50.000	19.076,00	50.000
2370 Vaskerier	300.000	33.087,74	450.000
2380 Gade- og fortovsarbejder	30.000	0	10.000
2385 Gartner & Gård	1.100.000	65.175,05	100.000
2390 Diverse Småarbejder	25.000	10.655,01	25.000
VEDLIGEHOLDELSE AF EJENDOM IALT	1.835.000	127.994	1.285.000
Andre udgifter			
2410 Prioritetsrenter	1.105.644	773.785,50	775.000
2415 Renteudgifter	60.000	45.842,97	60.000
2420 Afdrag på prioritetsgæld	1.512.000	1.569.115	1.600.000
2440 Rørprojekt lån	0	1.728,00	0
ANDRE UDGIFTER IALT	2.677.644	2.390.471	2.435.000
UDGIFTER IALT	9.552.991	7.126.771	8.840.847
(OVERSKUD)/UNDERSKUD	1.096.163	-1.011.635	314.319

Huslejefordeleing

Månedlige omkostninger pr m2	2021		2022
Husleje	30		30
Aconto varme	8		8

Månedlige omkostninger pr. andel	2021		2022
YouSee	183		193
Internet / telefon	80		81
Administration	313		310
Dagrenovtion	166		210
Vand aconto	240		242

Samlet husleje + ac varme for andel på 60m2	3.262		3.315
Samlet husleje + ac varme for andel på 80m2	4.022		4.075
Samlet husleje + ac varme for andel på 120m2	5.542		5.595
Samlet husleje + ac varme for andel på 148 m2	6.606		6.659

Bilag 2

Ændring af ”Regler for sammenlægning”

Bestyrelsen fremsætter forslag om præcisering i vores regler for sammenlægning af andele

Motivation for forslaget:

Grundet Københavns Kommune har ændret måden de betragter ændringer i BBR-opgørelsen når andele sammenlægges, vil Bestyrelsen gerne have præciseret at 1 sammenlagt andel har sammen fordelingsstal i andelen, som de to andele havde inden sammenlægningen.

Ligeledes fjernes forbuddet mod sammenlægning gennem brandmur, da Københavns kommune har ændret procedure i forhold til dette.

Nødvendige ændringer af ”regler for sammenlægning” side 25 i vedtægterne

(a)	kommunens regler for sammenlægning af to lejligheder, skal altid følges. Sammenlægning gennem brandmure må ikke foretages.	kommunens regler for sammenlægning af to lejligheder, skal altid følges. Dog vil det administrative fordelingsstal for sammenlagte lejligheder tilsvare summen af fordelingsstallet for de to lejligheder som er blevet sammenlagt - uagtet om sammenlægningen måtte medføre en ændring i BBR meddelelsen.
-----	--	--

Bilag 3

Ændring af vedtægterne

Bestyrelsen fremsætter forslag om præcisering i vores vedtægter

Motivation for forslaget:

Der mangler en præcisering af hvad vi gør, i det tilfælde at kasseren fratræder i en valgperiode

Nødvendige ændringer vedtægterne

(28.8)	Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.	Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Ved kasserens fratræden udpeger bestyrelsen en midlertidig egnet kasser indtil næste ordinære generalforsamling. Dette kan både være en andelshaver eller et eksternt firma Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.
--------	---	--

Bilag 4

Forslag om ændring af vedtægt §12 Husorden

Jeg foreslår at §12.2 udgår fra Vedtægter og kun fremgår i Husorden, hvor den også står i dag.

§ 12 ændres fra:

Husorden

(12.1) Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden. Alle andelshavere skal følge og overholde foreningens husorden. Skader forårsaget ved overtrædelse af husorden erstatter andelshaveren.

(12.2) Husdyr må ikke holdes i ejendommen.

§ 12 ændres til:

Husorden

(12.1) Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden. Alle andelshavere skal følge og overholde foreningens husorden. Skader forårsaget ved overtrædelse af husorden erstatter andelshaveren.

Med venlig hilsen

Margrethe Myhre

bolig 151 (Bechgaardsgade 9, st)

Bilag 5

Forslag om husdyrhold til afstemning på GF 2022

Motivation for forslag om tilladelse af husdyr

Et ja til husdyrhold vil give tilladelse til at holde en terapi-hund, hvilket i dag ikke er muligt ifølge vores vedtægter.

Under Corona-nedlukningen blev de fleste af os, unge og gamle, ramt på en eller anden måde. Hjemmeskole, nedlukning af sfo, klub og fritidsaktiviteter førte hos de fleste til et meget begrænset socialt netværk.

Hos specielt en del unge mennesker har dette ført til bl.a. ensomhed, angst og mistrivsel.

Et husdyr har stor indflydelse på vores mentale helbred. Omsorg for en hund kan bidrage med stor glæde, øge unge og ældres selvværdsfølelse og ikke mindst opretholde et socialt netværk.

Et samtykke til husdyrhold vil statistisk set, ikke føre til at alle køber hund eller kat. Tal fra Danmarks statistik og Københavns Universitet 2021 viser at 20% holder hund i Danmark, de fleste af disse bor på landet eller i forstæderne.

Der er regler omkring husdyrhold der skal overholdes, f.eks. Hundelovens § 4 der fastslår, at en hund ikke må forstyrre omkringboendes ro ved at gø jævnligt eller over længere tid.

Ændringsforslag

Hvis forslaget om at fjerne §12.2 ikke vedtages, foreslår jeg at vores vedtægter §12.2 ændres fra: *"husdyr må ikke holdes i ejendommen"* til: *"Det er tilladt at holde husdyr i ejendommen"*

Vores Husorden omkring husdyr ændres fra: *"Der må ikke holdes husdyr i ejendommen, og besøgende husdyr må ikke færdes i gården"*

til: *"Der må holdes hund eller kat i foreningen, dog maksimalt 2 husdyr, pr. andelsbolig. Husdyr må ikke ved lugt, støj, forurening eller på anden måde være til gene for de øvrige beboere. Husdyr må ikke færdes i gården"*

Med venlig hilsen

Margrethe Myhre

bolig 151 (Bechgaardsgade 9, st)

Bilag 6

Forslag om tilladelse af husdyr (katte) i AB Nymindegård

(Dette forslag bortfalder i tilfælde af, at et evt. andet forslag, om tilladelse af både hunde og katte, vedtages)

Motivation af forslag:

Forslag om tilladelse af hunde og katte i foreningen har jævnligt været til afstemning. Desværre uden at blive vedtaget og ofte grundet en bekymring om støj og gener primært fra hunde.

Da der som udgangspunkt er færre støjgener fra katte, ønsker jeg at stille forslag om, at det bliver muligt at holde katte i AB Nymindegård.

Forslag

Vedtægter §12.2:

Ændres fra "Husdyr må ikke holdes i ejendommen" til "Det er tilladt at holde husdyr i ejendommen".

Husorden:

Ændres fra "Der må ikke holdes husdyr i ejendommen, og besøgende husdyr må ikke færdes i gården."

til "Der må holdes katte i ejendommen, dog maksimalt 2 katte pr andelsbolig. Husdyr må ikke være til gene for de øvrige beboere eksempelvis ved støj og lugt. Husdyr må ikke færdes i gården."

Venlig hilsen

Henriette Piil

Bolig 67