

AB- Nymindegaard - Generalforsamling d. 28. marts 2017 - Referat.

Antal fremmødte 57 husstande (og der kom 3 andelshavere under mødet)
Fuldmagter 1 husstand

Samlet stemmeantal 61 husstande

1. Valg af dirigent:
 Winnie Worsøe

Dirigenten erklærede generalforsamlingens stemmetal gyldigt.

Dirigenten erklærede generalforsamlingen gyldig indkaldt.

Der kom en forespørgsel fra salen vedrørende gyldigheden af et udsendt unavngivet forslag om mandat til omlægning af lån. Dirigenten svarede bekræftende til gyldigheden og henviste til at bestyrelsen uddybede forslaget senere.

2. Valg af stemmeudvalg:
Benjamin bolig 11, Christian bolig 112 og Rasmus bolig 48.

3. Bestyrelsens årsberetning 2016:

3. A Godkendelse af årsberetningen

Tagprojektet er afsluttet- dog mangler udbedring af de grønne områder. Udgifter til tagprojektet blev mindre end forventet, og derfor kunne vi ekstraordinært afdrage på vores realkreditlån.

Den ekstraordinære generalforsamling afholdt i juni, som vedrørte overgang til valuarvurdering medførte, at andelskronen steg fra 10.925 kr. til 13.212 kr. pr. m2. Bestyrelsen fik mandat på ekstraordinær generalforsamling afholdt i oktober til og omlagde ved årets udgang andelsforeningens 3% lån til 2% lån.

Bestyrelsen har reduceret sit antal af deltagere i altanudvalget fra 4 til 2.

Vi vil fortsat vægte de sociale arrangementer i gården, dog med et lavere budget.

I 2016 har der været ændringer i bestyrelsen. Jonathan Bjerre og suppleant Sarah Henriksen er fratrådt, Inger Zapffe og Claus Nielsen er indtrådt.

Maling af køkkentrapperne forventes afsluttet i 2018. Vejrenovering er færdig, dog er der fortsat dialog om fejl og mangler. Udgifter blev på ¼ mio., hvilket er dyrene forventet.

Københavns Kommune har overtaget forpligtelsen af vejvedligehold pr. 1.1.2017. Det forlyder, at Københavns Kommune har afsat midler i 2017/2018 til istandsættelse af Lange Müllers gade.

Vi har opsat hjertestarter i porten.

Bestyrelsen vil foretage eftersyn med vandinstallation hos beboerne med henblik på at søge om dispensation for opsætning af vandmålere.

Generalforsamlingen vedtog enstemmigt årsberetningen.

4. Regnskab og budget.

4 A Godkendelse af regnskab 2016

Kåre gjorde opmærksom på, at der var en note på side 17 i det omdelte regnskab. Revisor gjorde efterfølgende opmærksom på, at valuarvurderingen kun er gældende frem til udgangen af november 2017.

Efter udsendelsen har bestyrelsen fået revurderet ejendommen, og derfor er noten nu fjernet. Vejprojektet er blevet væsentligt dyrere end forventet (785.000) imod budgetteret 250.000). Udgifterne har samlet været mindre i 2016 end budgetteret, og har givet et overskud på 529.000 kr.

Der er ekstraordinært afdraget 5 mio. på vores realkreditlån. Det var det "overskud" der var fra tagprojektet.

Der er omlagt lån fra et 3% til et 2% lån. I den forbindelse har der været et kurstabs, som dog tages fra vores buffer, så det ikke påvirker andelskrone.

Varmeregnskabet er udsendt og overskuddet på 340.000 kr. modregnes i huslejen for april 2017.

Vi overgik til valuarvurdering i 2016, med en ejendomsvurdering på 250 mio. kr. (mod tidl. 196 mio. kr.) og der holdes en buffer på ca. 20 mio. til fremtidige forbedringer og kursudsving. Andelskronen foreslås derfor øget fra 10.925 kr. til 13.295 kr. pr m²

Regnskabet er enstemmigt godkendt, med en ny andelskrone værdi på 13.295 kr. pr. m²

4B Godkendelse af budget 2017

Driftsindtægter ser i store træk ud som sidste år.

Udgiften til forsikring er steget grundet ændring af bindingsperioden fra 5 år til 3 år for at opnå større fleksibilitet.

Udgiften til varmemester er faldet. I 2016 var der vagtskifte fra gammel til ny varmemester, heri lå fratrædelsesudgifter, ferie m.m..

Administrationsbudgettet er det samme som sidste år.

Valuarvurderinger er en ny post. Udgifter til advokatbistand og leje af lokaler til generalforsamlinger er steget. Forsikringer er steget grundet ændring af bindingsperiode fra 5 til 3 år giver større fleksibilitet.

Udgift til malerarbejde, 10 køkkentrapper males i år og de sidste 5 trapper i 2018. Udgifter til murerarbejde budgetteres til sokkelarbejde og udvendige indgangspartier. Vvs er budgetteret højere grundet rørskiftearbejde.

Gaderne er overgået til Københavns Kommune, så budgetposten hertil er derfor en lavere.

Gartner og gård er fortsat samme budget som sidste år. Bestyrelsen vil udskiftet sand i sandkassen og indkøbe nye borde mm.

Omlægning af og ekstra afdrag på realkreditlån i 2016 betyder, at vores renteudgifter er 420.000 lavere i 2017 i forhold til 2016.

Bestyrelsen foreslår, at a` conto varmeudgiften sænkes med 1 kr. pr. m², da varmeregnskabet gennem de sidste år har udvist store overskud.

Idet foreningen har fået ændringerne på vores lån med tilhørende mindre renteudgifter, foreslås huslejen nedsat med 2 kr. pr. m². Når vi skal igangsætte større vedligeholdelsesarbejder, vil vi igen skulle optage nye lån, og til den tid vil vores husleje

måske igen stige lidt.

Budgettet for 2017 blev enstemmigt vedtaget med bestyrelsens forslag om nedsættelse af huslejen på 2 kr. pr. m² og nedsættelse af acontovarmen på 1 kr. pr. m².

5. Information/Status fra altanudvalget

Dirigenten afsatte 30 min til altanudvalget, drøftelser kunne fortsætte efter generalforsamlingens ophør, som et beboermøde.

Theis bolig 40 og Nicola bolig 19 informerede om altan udvalgets arbejde og formålet med udarbejdelsen af det udsendte spørgeskema. Formålet var at få konkretiseret beboernes ønsker, hvorved konkrete forslag til altan opsætning kunne klargøres. 98 andelshavere besvarede skemaet. Se tidligere udsendt materiale.

Københavns Kommune har vedtaget nye regler om altaners længde. Tidligere var lysmængden og lysindfald afgørende. I dag gælder det antallet af underboens vinduer, hvilket svarer til, at hvert andet trappetårn kan få korte altaner og hvert andet trappetårn kan få lange altaner. Hver lejlighedskolonne skal være ens.

Samlet vurdering afføder, at der tænkes opstillet 4 modeller fra altanudvalget til afstemning på en senere generalforsamling:

- Finansiering gennem foreningen – størst mulige altaner
- Finansiering gennem foreningen – mere restriktive muligheder for altaner
- Individuel finansiering - størst mulige altaner
- Individuel finansiering - mere restriktive muligheder for altaner

Dybderne på altanerne skal være ; 1. sals altandybde 110 cm, 2 og 3 sals altandybde skal være 130 cm og 4 sals altandybde skal være 100 cm (kun på gårdsiden).

Københavns kommune ændrer deres regelsæt vedrørende altaner i stuen. Udmeldingerne kommer i løbet af maj måned. Altanudvalget er afventende.

Afstemningsprocedure og vedtægtsændringer afklaret i samråd med inddraget advokat.

Anbefalinger fra salen: afstemningsprocedure beskrives sammen med altanprojektet, når det forelægges ved generalforsamling.

At bestyrelsen kontakter andre andelsforeninger, i forhold til afstemningsproceduren m.m..

Forslag om altanfond som en vedligeholdelsesmulighed. Altanudvalget bør overveje andelshavernes værdiforøgelse i forhold til andelskronens værdi.

6. Punkter til behandling på generalforsamlingen

6A Nedlæggelse af "Forudbetaling af 1 måneds husleje"

Revisor anbefaler bestyrelsen, at punktet i regnskabet "forudbetaling af 1 måneds husleje" slettes, da foreningens likviditet er god. Revisor anbefaler, at beløbet udlignes ved udbetaling i forbindelse med en husleje. Beløbet påvirker ikke andelskronen, da den henstår som skyldig. Beløbet er 34,89 kr. pr. m².

Forslaget blev enstemmigt vedtaget og beløbet modregnes i maj måneds huslejeopkrævning.

6B Bemyndigelse til, at bestyrelsen kan konvertere foreningens lån såfremt det skønnes, at konverteringen kan give foreningen en besparelse enten i form af nedsat ydelse eller reduktion af restgæld. Begrundelsen er, at renten stiger og falder og det kan betyde mange penge enten at tabe eller tjene i så fald, at bestyrelsen skal afvente en kommende generalforsamlings afgørelse.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

7. Valg til bestyrelsen

7A Valg af kasserer for 2 år
Kåre Gade Petersen, bolig 176 blev genvalgt.

7B Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for de næste 2 år
Kasper Riis – Hansen bolig 163 blev genvalgt
Inger Zapffe bolig 193 blev valgt (tidl. Suppleant).

8. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen for et år
Lasse Stiholt bolig 194 blev valgt og Claus Nielsen 123 blev genvalgt.

Bestyrelsen består af Formand Lene Vesth, Kasserer Kåre Gade Petersen, medlem Kim Eriksen, medlem Kasper Riis – Hansen, medlem Inger Zapffe, suppleant Lasse Stiholt og Claus Nielsen.

9. Valg af ekstern revisor
Beierholm blev genvalgt.

10. Valg af intern revision
Claus Rosenquist bolig 178 blev genvalgt.

11. Eventuelt

Overvejelser vedrørende dørtelefoni: børn bruger det til aftaler. Interesstillægning ved håndoprækning angiver, at 22 andelshavere bruger det interne og fastnettet. Opgradering af dørtelefonen med video. Undersøgelse af hvad beboerne har brug for. Ønske om en oversigt over lejlighedsnumre lagt i beboernes postkasse.

Bekymring: Bestyrelsen holdning til vandmålere:

Bestyrelsen vil ansøge om dispensation for opsætning af målere i lejlighederne, da det er en omfattende udgift og der skal etableres op til 4 vandmålere i hver lejlighed. Bestyrelsen går efter at opsætte en vandmåler pr. opgang således at forbruget kan dokumenteres.

Dirigenten afsluttede generalforsamlingen kl. 20.42

Således godkendt d. 28. 4. 17

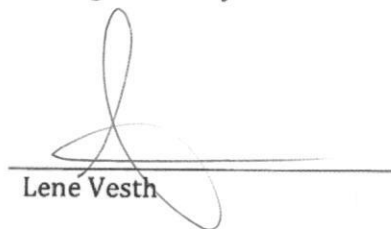


Dirigent
Winnie Worsøe



Referent
Inge Zapffe

På vegne af bestyrelsen:



Lene Vesth



Kim Eriksen



Kåre Gade Petersen



Kasper Riis-Hansen



Inger Zapffe