

# NØDGENERALFORSAMLING

Mandag d. 25. maj 2020 kl. 19.00 i gården  
A/B Nymindegaard

Da vores valuarvurdering er steget en del siden sidste år, har bestyrelsen valgt at indkalde til nødgeneralforsamling, med eneste punkter omkring økonomi og budget 2020. Dette gør vi for at kunne fastsætte en korrekt andelskrone til brug i forbindelse med handler.

Det er kun muligt at indsende evt. ændringsforslag, der vedrører disse punkter til denne nødgeneralforsamling. En ordinær generalforsamling med alle andre punkter vil blive afholdt på et senere tidspunkt, når situationen tillader det.

Ændringsforslag til denne nødgeneralforsamling kan stilles op til og på selve generalforsamlingen, men ønsker man sit forslag omdelt til de øvrige andelshavere, så skal bestyrelsen have det i hænde senest onsdag d. 20.5 2020 kl. 18.30

**Grundet COVID19 henstiller vi til, at der holdes afstand og at alle følger Sundhedsstyrelsens gældende anbefalinger.**

## Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Godkendelse af årsregnskab 2019 – herunder ny andelskrone
4. Godkendelse af budget

## Ad 3. Godkendelse af årsregnskab

Se vedlagte årsrapport fra Beierholm

Vores vurdering steg i år til 315 mio. kr. og vi har i bestyrelsen vurderet, at det vil være passende at lave en buffer på dels 15,25 mio. kr. til vinduesprojektet inkl. en evt. låneomlægning. Derudover er vi blevet anbefalet til at holde 10% af vurderingssummen på de 315 mio. kr. tilbage (31,50 mio.kr. ) i bufferen til et evt. lovindgreb i boligreguleringslovens § 5, stk. 2 – også kaldet Black Stone-indgrebet. Altså en samlet buffer på 46,75 mio. kr.

Bestyrelsen foreslår regnskabet godkendt, samt at øge vores andelskrone fra 13.567 kr. til 15.437 kr.

## Ad 4. Godkendelse af budget for 2020

Se vedlagte budget

Bestyrelsen foreslår et budget for 2020, hvor huslejen pr. m<sup>2</sup> holdes uændret på 30 kr. pr. m<sup>2</sup> og acontovarmen på 8 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Vores budgetforslag indebærer, at den andelsbestemte husleje sættes til 945 kr. pr. andel pr. mdr.

# FULDMAGT

I denne tid, vil vi give mulighed for at stemme på en fortrykt fuldmagt, så folk ikke behøver at møde op, og vi kan begrænse fremmøde antallet til denne Nødgeneralforsamling.

Man er selvfølgelig også velkommen til at lave sin egen fuldmagt, hvis denne ikke er dækkende for sit ønske.

Fuldmagten skal til en hver tid opfylde bestemmelserne i A/B Nymindegaards vedtægter §24 stk. 6.  
Husk, at en andelshaver til nødgeneralforsamlingen kun kan afgive én stemme via fuldmagt

Jeg \_\_\_\_\_ bolig \_\_\_\_\_

Giver hermed fuldmagt til andelshaver \_\_\_\_\_ bolig \_\_\_\_\_

Hvis ovenstående ikke er udfyldt, gives bestyrelsen fuldmagt til at stemme på mine vegne.

Generalfuldmagt.

Jeg giver fuldmagt til, at fuldmagtstager kan stemme efter sin overbevisning – herunder stemme for eller imod ændringsforslag som udmønter sig i en højere eller lavere andelskrone

Jeg ønsker at stemme således:

**Godkendelse af årsregnskab, herunder bestyrelsens forslag om en andelskrone på kr. 15.437**

Ja

Nej

**Godkendelse af budget for 2020**

Ja

Nej

**Skulle punkt 3 bliver nedstemt, og der fremsættes et ændringsforslag til andelskronen:**

Jeg ønsker at stemme for ALLE evt. ændringsforslag som giver en højere andelskrone

Ja

Nej

Jeg ønsker at stemme for ALLE evt. ændringsforslag som giver en lavere andelskrone

Ja

Nej

---

Underskrift

**Budgetforslag 2020**

	<b>Budget</b>	<b>Regnskab</b>	<b>Budget</b>
	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>Driftsindtægter</b>			
1010 Husleje	-5.152.680	-5.156.235	-5.152.680
1040 Kælderleje	-28.800	-28.800	-28.800
1050 Antenneindtægter	-325.000	-308.587	-300.000
1051 Internet/Telefon	-100.000	-97.386	-100.000
1052 Administration	-621.300	-599.452	-586.300
1053 Dagrenovation	-325.000	-337.666	-310.000
1054 Vand	-425.000	-423.031	-430.000
1060 A-conto varme	-1.374.048	-1.374.996	-1.374.048
1070 Vaskeriindtægter	-75.000	-76.410	-75.000
1080 Salgsaftale	-25.000	-22.500	-25.000
<b>DRIFTSINDTÆGTER IALT</b>	<b>-8.451.828</b>	<b>-8.425.062</b>	<b>-8.381.828</b>
<b>INDTÆGTER IALT</b>	<b>-8.451.828</b>	<b>-8.425.062</b>	<b>-8.381.828</b>
<b>U D G I F T E R</b>			
<b>Drift af Ejendom</b>			
2010 Varmemester	350.000	381.117	365.000
2011 Varmemester, pension	40.000	39.408	40.000
2012 Varmemester, øvrige omk.	25.000	18.876	25.000
2020 Trappevask	300.000	310.086	320.000
2030 Dagrenovation	325.000	297.895	310.000
2050 Antenneudgifter	325.000	388.852	300.000
2060 Varmeudgifter	1.374.047	1.182.026	1.374.047
2070 Telefoncentral og Internet	100.000	61.617	100.000
<b>DRIFT AF EJENDOM IALT</b>	<b>2.839.047</b>	<b>2.678.768</b>	<b>2.834.047</b>
<b>Administration</b>			
2110 Kontorholdsudgifter	50.000	27.855	50.000
2120 Dataløn	7.000	5.585	7.000
2125 AES,Barsel.dk	1.300	1.331	1.300
2130 Bestyrelses honorarer	246.000	217.300	246.000
2140 Bogføring	70.000	53.049	70.000
2145 Vurdering	50.000	35.625	25.000
2150 Revision, Regnskabsmæssig ass.	35.000	36.250	35.000
2160 Møder og generalforsamling	50.000	6.307	50.000
2170 Sociale arrangementer	50.000	76.713	50.000
2175 PBS gebyrer	12.000	11.160	12.000
2180 Konsulentbistand	20.000	18.600	20.000
2185 Advokatomkostninger	30.000	0	20.000
<b>ADMINISTRATION IALT</b>	<b>621.300</b>	<b>489.774,50</b>	<b>586.300</b>

<b>Skatter og Afgifter</b>			
2210 Ejendomsskatter	735.000	734.958	735.000
2220 Forsikring	175.000	177.233	175.000
2230 El	160.000	154.703	160.000
2240 Vand	425.000	429.140	430.000
<b>SKATTER OG AFGIFTER IALT</b>	<b>1.495.000</b>	<b>1.496.034</b>	<b>1.500.000</b>
<b>Vedligeholdelse af ejendom</b>			
2310 Maler	100.000	6.955	50.000
2320 Murer	100.000	0	100.000
2330 Tømrer og Snedker	25.000	0	50.000
2340 VVS	30.000	31.796	30.000
2350 Glarmester	5.000	0	5.000
2360 El-Arbejde	75.000	24.006	30.000
2370 Vaskerier	35.000	27.788	300.000
2380 Gade- og fortovsarbejder	30.000	0	30.000
2385 Gartner & Gård	250.000	145.424	360.000
2390 Diverse Småarbejder	25.000	-6.278	25.000
<b>VEDLIGEHOLDELSE AF EJENDOM IALT</b>	<b>675.000</b>	<b>229.691</b>	<b>980.000</b>
<b>Andre udgifter</b>			
2410 Prioritetsrenter	1.105.644	971.281,73	1.105.644
2420 Afdrag på prioritetsgæld	1.057.000	1.385.379	1.512.000
2440 Rørprojekt lån	700.000	852.000	0
<b>ANDRE UDGIFTER IALT</b>	<b>2.862.644</b>	<b>3.208.661</b>	<b>2.617.644</b>
<b>UDGIFTER IALT</b>	<b>8.492.991</b>	<b>8.104.036</b>	<b>8.517.991</b>
<b>(OVERSKUD)/UNDERSKUD</b>	<b>41.163</b>	<b>-321.026</b>	<b>136.163</b>

#### Huslejefordeling

Månedlige omkostninger pr m2	2019		2020
Husleje	30		30
Aconto varme	8		8

Månedlige omkostninger pr. andel	2019		2020
YouSee	183		183
Internet / telefon	53		53
Administration	332		313
Dagrenovtion	174		166
Vand aconto	227		230

Samlet husleje + ac varme for andel på 60m2	3.249		3.225
Samlet husleje + ac varme for andel på 80m2	4.009		3.985
Samlet husleje + ac varme for andel på 120m2	5.529		5.505
Samlet husleje + ac varme for andel på 148 m2	6.593		6.569