

## Referat af ordinær generalforsamling 2023 i AB Nymindegaard

Mandag den 27. marts 2023 klokken 19:00 afholdtes ordinær generalforsamling i Krypten i Kildevældskirken med følgende dagsorden

- 1) Valg af dirigent
- 2) Valg af stemmeudvalg
- 3) Bestyrelsens beretning
  - a) Godkendelse af bestyrelsens årsberetning
- 4) Regnskab og andelskrone
  - a) Godkendelse af årsregnskab 2022
  - b) Godkendelse af budget 2022
- 5) Forslag til behandling på generalforsamlingen
  - a) Mandat til omlægning af nuværende realkreditlån
  - b) Ændring af antal bestyrelsesmedlemmer
  - c) Vedtægtsændringer
  - d) Tilladelse til husdyr
- 6) Valg til bestyrelsen
  - a) Valg af kasserer for 2 år
  - b) Valg af bestyrelsesmedlem for 2 år
- 7) Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen for 1 år
- 8) Valg af ekstern revisor
- 9) Valg af intern revision
- 10) Eventuelt

Tilsammen var der 73 andel repræsenteret på generalforsamlingen, hvoraf 61 andelshavere var fysisk til stede, og 12 andele var repræsenteret ved fuldmagter. Derudover deltog advokat Carsten Jeberg fra Jeberg Advokatfirma. Formand Kim Eriksen 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 Cathrine Matarese, (B120) til referent. Generalforsamlingen lydoptages til brug ifm. skrivning af referatet. Optagelsen slettes efterfølgende.

### Ad 2. Valg til stemmeudvalg

Til stemmeudvalget valgtes Tina (B91), Tonni (B72) og Caroline (B193).

### Ad 3. Bestyrelsens årsberetning for året 2022

Bestyrelsens skriftlige beretning, der er vedhæftet indkaldelsen, blev gennemgået i korte træk af formand Kim Eriksen. Herefter blev bestyrelsens årsberetning godkendt af generalforsamlingen.

#### **Ad 4. Regnskab og andelskrone**

Kasserer Kåre Gade Petersen fremlagde foreningens årsrapport 2022 og foreningens budget for 2022.

I gennemgangen gjorde kassereren nedslag i regnskabet.

#### **Ad 4a Godkendelse af årsregnskab 2022**

Bestyrelsen foreslår ikke en ophævelse af fastfrysningen. Hvis ejendomsvurderingen er 10% højere end fastfrysningen vil revisoren foreslå en drøftelse af, hvorvidt det er rentabelt af ophæve fastfrysningen. På nuværende tidspunkt er valuarvurderingen under 10% af fastfrysningen. Vi følger revisors anbefaling om ikke at fravige fastfrysningen. Bufferen er på 10%, hvoraf 12 mio. af bufferen er kommet af kursstigningen, som er afhængig af renter m.m. Vinduesprojektet kommer til at koste mellem 16 – 18 mio. Derudover afdrager vi ca. 1,5 mio. om året på vores lån.

Bestyrelsen får hvert år lavet en valuarvurdering af ejendommen. Den nye valuarvurdering estimerer vores ejendomsværdi til 389 mio. kr.– altså en stigning på ca. 5 mio.kr. Det beløb foreslår bestyrelsen lægges på andelskronen.

Punkt 4a blev godkendt af generalforsamlingen. Det betyder, at generalforsamlingen godkender, at andelskronen stiger fra 19.966 kr. pr. m<sup>2</sup> til 20.350 kr. pr. m<sup>2</sup>. Dermed godkender generalforsamlingen at fastholde fastfrysningen.

#### **Ad 4b Godkendelse af budget for 2023**

Der er budgettet med et underskud på 600.000 kr. på grund af udgifterne til vaskerierne, som ikke kunne medtages i 2022, hvor de var budgettet.

Vi kommer ud med ca. 0 kr. i balance, såfremt vi ser bort fra udgifterne til vaskerierne.

Huslejen stiger med 34 kr. for de andelsbestemte poster. Generalforsamlingen har tidligere besluttet, at der betales pr. andel for nogle poster og andre poster betales pr. m<sup>2</sup>. For yderligere forklaring henvises der til huslejespecifikationen, som fremgår af betalingsoversigten.

Udvalgte spørgsmål eller opmærksomhedspunkter fra generalforsamlingen:

En opmærksomhed på, at linoleummet på bagtrapperne er slidt og bør repareres. Der er ikke afsat midler til det pt. Bestyrelsen undersøger behovet på alle trappeopgange.

Spørgsmål til hvorvidt "Udgifter til konsulenter" dækker over rådgiver på altanprojektet? Alle udgifter til altanprojektet holdes ude for det præsenteret regnskab og "Udgifter til konsulenter" dækker ikke over udgifter i forbindelse med altanprojektet. Altanprojektet bliver udgiftsneutralt for de andelshavere, som ikke deltager i altanprojektet.

En opmærksomhed på, om Bestyrelsen kan forhandle med YouSee om prisen og evt. få en lavere pris end den nuværende. Bestyrelsen tager kontakt til YouSee.

Generalforsamlingen godkendte budgettet uden anmærkninger.

### **Ad 5a Mandat til omlægning af nuværende realkreditlån**

Forslag: Bestyrelsen ønsker bemyndigelse fra generalforsamlingen til at konvertere foreningen nuværende to realkreditlån, såfremt det skønnes fordelagtigt for foreningens økonomi. Bemyndigelsen gælder tillige forlængelse af lånets løbetid til nye 30 år. Bemyndigelsen er gældende frem til næste ordinære generalforsamling.

Punktet blev godkendt af generalforsamlingen.

### **Ad 5b. Ændring af antal bestyrelsesmedlemmer**

Forslag: Bestyrelsen stiller forslag om at bestyrelsesmedlem Cathrine Matarese uden om det sædvanlige valg til bestyrelsen fortsætter som bestyrelsesmedlem, så længe hendes arbejde med altanprojektet tilsiger det. Cathrine vil udtræde af bestyrelsen, når hendes arbejde er færdiggjort, også selvom det forventes at være midt i den kommende termin. Ved Cathrines udtræden, indtræder der således ingen suppleanter i bestyrelsen, da denne er fuldtallig uden.

Punktet blev godkendt af generalforsamlingen. Dirigenten spurgte forsamlingen om der var nogle stemmer imod forslaget, eller nogle der stemte blankt. Det var ikke tilfældet.

### **Ad 5C Vedtægtsændring**

Forslag: Bestyrelsen er med nuværende vedtægter berettiget til at give alle meddelelser, indkaldelser, opkrævninger m.v. ved omdeling i papirform og ved ophæng i gården. Forslaget omfatter de elektroniske, juridiske dokumenter som udsendes som e-mail fra Bestyrelsen til andelshavere.

Der var generel enighed om det hensigtsmæssige i at overgå til digital korrespondance, men formuleringen af vedtægtsændringerne blev diskuteret, og der blev stillet spørgsmål til, hvorvidt der i formuleringen i Stk. 3 er tale om forskelsbehandling. Der opfordres til at undgå formuleringer, der kan tolkes som en forskelsbehandling af andelshavere. Det foreslås, at formuleringen ændres til, at omkostningerne påhviler foreningen og ikke den enkelte andelshaver, samt at det fortsat var muligt at modtage konventionel post, hvis man var undtaget fra at modtage digital post fra det offentlige.

På baggrund af ovenstående vil følgende blive indsat i foreningens vedtægter:

Stk. 1. Bestyrelsen (og evt. administrator) er med vedtagelsen af nærværende vedtægter berettiget til med frigørende virkning at give alle meddelelser, indkaldelser, opkrævninger mv. i henhold til disse vedtægter ved digital post.

Stk. 2. Såfremt et medlem ikke har adgang til elektronisk post, og fortsat ønsker at modtage konventionel post, skal medlemmet selv rette henvendelse til bestyrelse (og evt. administrator) med oplysning herom.

Stk. 3. Medlemmer der indmeldes i foreningen efter vedtagelse af disse vedtægter, er forpligtet til at modtage al post digitalt, hvilket sikres ved, at sælger skal oplyse om købers e-mail ved anmodning om udarbejdelse af en købsaftale. Sælger skal samtidig oplyse køber om, at købers e-mail vil blive opbevaret af bestyrelsen, og fremadrettet benyttet til fremsendelse af formelle henvendelser fra bestyrelsen, i form af indkaldelser mv.

Personer som er undtaget fra at modtage digital post fra det offentlige, kan tillige blive undtaget fra at modtage digital post fra bestyrelsen/foreningen, og vil som hidtil modtage posten fysisk i deres postkasse.

Stk. 4. Medlemmet skal oplyse e-mailadresse til bestyrelsen (og evt. administrator.)

Stk. 5. Medlemmet har selv ansvaret for at underrette bestyrelsen (og evt. administrator) om ændringer i disse oplysninger, samt at orientere kommende ejere om forpligtelsen til at sørge for, at bestyrelsen og evt. administrator altid har en aktuell kontaktadresse.

Stk. 6. Meddelelser og dokumenter afsendt til den e-mailadresse eller tilsvarende digital kontakt adresse, som medlemmet har oplyst, anser bestyrelsen eller administrator som fremkommet med bindende virkning til medlemmet.

Stk. 7. Bestyrelsen (og evt. administrator) er, uanset stk. 1-4, berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig eller anbefalet post.

Stk. 8 En andelshaver kan ikke gøre nogen krav gældende mod foreningen/bestyrelsen/administrator, hvis kravet udspringer af ikke at have modtaget digitale beskeder, såfremt medlemmet ikke har oplyst, eller opdateret sin e-mailadresse

Generalforsamlingen stemte om forslaget til trods for, at forslaget er tilrettet i overensstemmelse med generalforsamlingens ønsker efterfølgende.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 0 stemmer imod og ingen blanke stemmer. Da der ikke var 2/3 af de stemmeberettigede andelshavere tilstede på generalforsamlingen, skal forslaget stilles til forslag på en ekstraordinær generalforsamling.

Sammen med referatet er der udsendt en skrivelse vedr. indhentning af mailadresse på alle andelshavere, som ikke er fritaget fra digital post.

#### **Ad 5d Forslag om hold af husdyr/ tilladelse til husdyr**

Forslag: Forslag om hold af husdyr til generalforsamling marts 23'.

Hold af husdyr, herunder maks. 2 husdyr, herunder hunde og/eller katte. Hunderacer fra listen over ulovlige hunde er selvfølgelig ikke tilladte. Se nedenstående forslag til regler.

**Ændringsforslag** Jeg foreslår 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 husdyr i ejendommen, jf Regler og adfærd for husdyrhold i A/B Nymindegaard, hunde og katte*".

Forslaget stilles af andelshaver i bolig (B146). Forslaget blev motiveret af Caroline Gupta, som bor i foreningen.

Begrundelse for udformning af forslag er, at der tidligere har været fremsat forslag på generalforsamlingen, som har været mindre gennemarbejdet. Vanligt afstedkom forslaget en god diskussion om fordele og problematikker ved husdyrhold. Carsten Jeberg foreslår justering af forslaget, a) at der ved klager foreligger tre klager fra tre forskellige andelshavere og b) en eksklusionssag kan altid fremføres for en domstol.

Forslaget blev ikke vedtaget. Det var 31 stemmer for, 41 stemmer imod og 1 der stemte blankt.

## **Ad 6 Valg til bestyrelsen**

### **Ad 6a Valg af kasserer for 2 år**

Kåre Gade Petersen (B176) genopstiller som kasserer for de næste to år. Kåre Gåde Petersen blev genvalgt for en ny toårig periode.

### **Ad 6b Valg af bestyrelsesmedlem for 2 år**

Martin Panduro (B38) genopstiller til posten som bestyrelsesmedlem og blev genvalgt for en toårig periode.

#### Bestyrelsen består herefter af:

Formand Kim Eriksen, på valg i 2024

Kasserer Kåre Gade Petersen, på valg i 2025

Stig Mercebach, på valg i 2024

Cathrine Matarese, genbesættes ikke ved udtrædelse

Marc Allentoft-Larsen, på valg i 2024

Martin Panduro, på valg i 2025

### **Ad 7 Valg af to suppleanter for 1 år**

Jesper Riis (B 160) og Mette Heidemann Gregersen (B66) stillede sig til rådighed for bestyrelsen og blev genvalgt som suppleanter for 1 år.

### **Ad 8 Valg af ekstern revisor**

Som ekstern revision genvalgtes Beierholm.

### **Ad 9 Valg af intern revisor**

Andreas Noll (B15) stillede sig til rådighed og genvalgtes som intern revisor.

### **Ad 10 Eventuelt**

En opmærksomhed til generalforsamlingen og bestyrelsen om, at andelshavere kan stille sig til rådighed som dirigent til generalforsamlinger. Derudover opfordres generalforsamlingen til at pointere på næstkommende generalforsamling, hvis det opleves, at debatter lukkes for tidligt, og hvis der er ønske om svar fra medlemmer i bestyrelsen.

Cathrine Matarese gennemgik status på altanprojektet på baggrund af en forespørgsel fra en andelshaver. Hovedpunkter i gennemgangen var, at altanprojektet igangsættes indenfor fristen for byggetilladelsen, og

der påbegyndes indsættelse af altandør snarest muligt. En henstilling til, at der var mange andelshavere, som ikke afleverede deres altantilkendegivelse, hvilket har påvirket processen. Dernæst forventes det, at de første altaner vil blive opsat inden for 1,5 – 2 år fra dags dato.

Spørgsmål om det er tilladt at parkere på de nyetablerede (EL)parkeringspladser i Bechgaardsgade, hvis man kører i benzinbil? Generalforsamlingen mente, at det ville fremgå af skiltningen, når den blev opsat. Indtil da ville det formodes at være lovligt at parkere på de omtalte parkeringspladser i Bechgaardsgade.

Der blev spurgt til, hvorvidt det er muligt eller ikke muligt at bestille tørretumbleren. Kåre forklarede, at de ikke kan bookes. Der kan kun bookes vasketid. Det er en anbefaling fra Electrolux, at tørretumbleren ikke er en del af vasketiden. Hvis der er en ledig tørretumbler, kan man bruge den.

De nye tørretumblere er af en anden type tørretumbler end de gamle. De nye er varmepumpe-tørretumblere – og de bruger væsentligt mindre strøm end de gamle. En påmindelse om kun at tørre tøj, der er vasket med skyllemiddel på de vaskerier, som ikke er parfumefrie. En opmærksomhed på, at maskinerne nedjusterer vasketiden efter nogle vaske.

Herefter lukkede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Carsten Jeberg  
Dirigent



Cathrine Matarese  
Referent



Bestyrelsen:

Formand Kim Eriksen

Kasserer Kåre Gade Petersen

Stig Mercebach













Cathrine Matarese

Marc Allentoft-Larsen

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.

## Underskrivere

  <b>Kim Broholm Eriksen</b> Bestyrelsesformand 5e10a644-f918-4782-aea5-c9e36a9b3467 09-08-2023 19:29	  <b>Stig Pilpel Mercebach</b> Bestyrelsesmedlem 7d554e69-e3b1-4820-aac2-1ffecfbce3ea 09-08-2023 23:01
  <b>Cathrine Matarese</b> Bestyrelsesmedlem 2daba8f7-f516-493e-b091-ab1ec65aaad1 09-08-2023 23:03	  <b>Martin Panduro</b> Bestyrelsesmedlem 90139185-1549-4d50-b333-72e9ab8b576c 09-08-2023 23:24
  <b>Kåre Gade Petersen</b> Kasserer bed04a10-f2c5-48fd-9c87-8779fc2e7d43 10-08-2023 09:47	  <b>Marc Christian Allentoft-Larsen</b> Bestyrelsesmedlem 4cc40f5d-62d2-47fa-a5af-057f4fa9670b 13-08-2023 16:19

## Dokumenter i transaktionen

Referat af ordinær generalforsamling 2023 i AB Nymindegaard.pdf

Nærværende dokument



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 tidsstemplet 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 signeringservice.