

## Referat af den ordinære generalforsamling i AB Nymindegaard 2014

Tirsdag den 18. marts 2014 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Nymindegaard i Krypten i Kildevældskirken og med følgende dagsorden:

### **Velkomst ved formanden**

- 1. Valg af dirigent**
- 2. Valg af stemmeudvalg**
- 3. Bestyrelsens årsberetning året 2013**
  - a. Godkendelse af bestyrelsens årsberetning
- 4. Tagprojekt**
- 5. Regnskab**
  - a. Godkendelse af årsregnskab
- 6. Punkter til behandling på generalforsamling**
  - a. Ændringer af nuværende vedtægter og husorden
  - b. Ændringer af nuværende beløb for salgsaftale
- 7. Indkomne forslag til generalforsamling**
  - a. Forslag om vedtægtsændring vedr. husdyr i AB Nymindegaard
  - b. Forslag om etablering af altanudvalg
  - c. Etablering af grønttag på skralde- og barnevognsskurene
- 8. Budget**
  - a. Godkendelse af budget for 2014
- 9. Valg til Bestyrelsen**
  - a. Valg af formand
  - b. Valg af bestyrelsesmedlem
- 10. Valg af suppleanter til bestyrelsen**
- 11. Valg af ekstern revisor**
- 12. Valg af intern revision**
  - a. Valg af intern revisor
  - b. Valg af intern revisorsuppleant
- 13. Eventuelt**

## **1. Valg af dirigent**

Til dirigent valgtes foreningens advokat Carsten Jeberg fra Adlex Advokaterne, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til andelsboligforeningens vedtægter samt i øvrigt beslutningsdygtig i relation til de rejste dagsordensforslag. Vedtægtsændringer kræver dog kvalificeret flertal.

Dirigenten kunne endvidere konstatere, at 78 andelshavere personligt eller ved fuldmagt var repræsenteret på generalforsamlingen. Tillige deltog AB Nymindegaards byggerådgiver Jacob Lemche fra Jahn og Partnere.

## **2. Valg af stemmeudvalg**

Brian, bolig 99

Henrik, bolig 102

Benjamin, bolig 11

## **3. Bestyrelsens beretning**

Cathrine Matarese fremlagde bestyrelsens beretning<sup>1</sup>.

Beretningen omhandlede:

- AB Nymindegaards klimaskærm, herunder støttemidler fra Center for ByDesign, Murer og malerarbejde, asfaltering samt køb af nye el-tørretumblere
- Bestyrelsens arbejde, herunder arbejdet med at revidere foreningens vedtægter.
- Der har været 15 handler i år 2013

Efter nogle spørgsmål vedr. asfalteringen blev bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt

## **4. Tagprojektet**

Jacob Lemche fra Jahn og Partnere, orienterede om foreningens tagprojekt med støttemidler fra Center for ByDesign.

Jacob orienterede om, hvad der var sket siden sidste generalforsamling, hvor der har været fokus på, at få ansøgningen på plads til Center for ByDesign. Denne er nu godkendt og derfor er man nu i gang med div. undersøgelser på taget og ejendommen, så det endelige projekt kan fremsendes. Det forventes at man går i gang med taget i foråret 2015 når det værste frost er væk.

---

<sup>1</sup> For detaljeret beskrivelse se indkaldelsen til generalforsamlingen 2014

Der blev herefter stillet spørgsmål til Jacob, bl.a. om tagprojektet vil påvirke andelskronens samt hvornår man ved mere om, hvor meget den påvirkes med. Her kunne Jacob fortælle, at det først er når projektet er afsluttet og byggeregnskabet sendt ind og godkendt af kommunen, man kender den nye andelskrone.

## **5. Regnskab**

Regnskabet for år 2013 var omdelt sammen med indkaldelsen. AB Nymindegaard kom ud med et samlet overskud på kr. 1.478.696. Heraf blev der afdraget kr. 618.641 på forenings kontantlån og resten (kr. 860.055) brugt til hensættelse til taget. At der samlet set bliver hensat kr. 2.900.000 i år til reserverne for at holde andelskronen uændret skyldes, at vores realkreditlån skal opgøres til kursværdien af de bagvedliggende obligationer. Kursen på disse var faldet en del i år 2013, så derfor var det nødvendigt med en yderligere hensættelse på ca. kr. 1.400.000.

Bestyrelsen forslår andelskronen fastsat til uændret.

Regnskabet enstemmigt godkendt.

## **6. Punkter til behandling på generalforsamlingen**

Der var i år 2 forslag fra bestyrelsen til generalforsamlingen.

### **a. Ændringer af nuværende vedtægter og husorden**

Bestyrelsen har gennemført omfattende revision af forenings vedtægter, samt fortaget mindre ændringer i foreningens husorden og regler for sammenlægning af lejligheder. Der er tilføjet et punkt i husordenen vedr. foreningens internet og slettet ”regler for brug af internet” eftersom mange punkter er forældet.

Foreningens vedtægter har i mange år været utidssvarende, og derfor er de revideret i samarbejde med foreningens advokat, så de harmonerer med dels ABF's standardvedtægter, og dels med de hensyn der lå bag foreningens egne vedtægter.

Forslaget til nye vedtægter er i sin helhed ikke egnet til gennemgang og diskussion på forenings ordinære generalforsamling. Derfor stilles forslagene om ændringer som en helhed, som de er udarbejdet<sup>2</sup>.

Der blev inden generalforsamlingen fremsendt ændringsforslag til bestyrelsen af Theo Jandausch, bolig 7. Ændringsforslagene var rettidigt fremsendt til bestyrelsen og det blev besluttet, at de forslag bestyrelsen var enige i, inddrages i foreningens forslag pkt. 6.a under afstemningen.

De ændringer, som bestyrelsen ikke var enige i blev, efter en debat, skriftelig afstemt først og omhandler pkt. 7F og 7G:

---

<sup>2</sup> For detaljeret beskrivelse se indkaldelsen til generalforsamlingen 2014

### **Punkt 7F**

23.2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden den 1. april med følgende dagsorden

- 1) Valg af dirigent
- 2) Bestyrelsens beretning
- 3) Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
- 5) priser for overdragelse
- 6) forslag
- 7) Valg
- 8) Eventuelt

Forslaget blev nedstemt med 57 imod, 17 for og 1 blank.

### **Punkt 7G**

28.1 Bestyrelsen består af en formand, en kasser og yderligere 3 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

28.4 Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen 2 bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

Forslaget blev nedstemt med 58 imod, 16 for og 1 ugyldig.

Theos ændringer som nu vil indgå i pkt. 6.a afstemning indeholder:

### **Punkt 7D**

10.8 Alle tilladelser af attester, ibrugtagningstilladelser og andre godkendelser fra myndighederne skal opbevares af bestyrelsen sammen med det originale andelsbevis.

### **Punkt 7E**

17.1 Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne herom, skal boligen opslås ledig blandt andelshaverne. Den med størst anciennitet vil få den tildelt. Bestyrelsen sørger for at vilkårene for overtagelsen, og at afregning finder sted om anført i § 15.

18.2 Hvis der ikke efterlades ægtefælle/registrerede partner, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge.

A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 3 måneder

B) Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre

C) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.

D) Såfremt der ikke er en eller flere personer efter § 18.2, litra A), B) eller C) der opfylder betingelserne for at overtage lejligheden, skal denne tilbydes naboerne til sammenlægning, inden personer efter litra E) får tilbudt lejligheden. Reglerne for sammenlægning finder i det hele anvendelse.

E) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

F) Boligen opslås som ledig blandt andelshaverne. Den med størst anciennitet vil få den tildelt.

Forslaget blev vedtaget med overvejende flertal, idet 74 stemte for, 0 imod og 1 blank. For at der kan foretages en vedtægtsændring skal forslaget til afstemning på en ekstra ordinær generalforsamling.

## **b. Ændringer af nuværende beløb for salgsaftale**

Fastsættelse af beløb for salgsaftale – ændres fra kr. 3.200 til kr. 5.000

De øvrige priser vedr. handler holdes uændret dom følger:

- Vurdering af andelsboliger i forbindelse med pantsætning kr. 1.000
- Administrativ medvirken ved pantsætning af andelsboliger (adkomst) kr. 500
- Honorar for udarbejdelse af oplysninger til ejendomsmæglere kr. 3.000

Der blev foretaget afstemning hvor 75 var for, 0 var imod, 0 blank.

## **7. Indkomne forslag til generalforsamlingen**

### **a. Forslag om vedtægtsændring vedr. husdyr i AB Nymindegaard**

Christoffer öberg og Simone S. Hansen, bolig 71 stillede forslag om at ændret vedtægternes §8, stk. 8/§12, stk. 2 "Husdyr må ikke holdes i ejendommen". De stillede forslag, om følgende formuleringer:

#### **Forslag 1**

"Husdyr må gerne holdes i ejendommen, såfremt disse ikke er til gene for de omkringboende andelshavere. Husdyr må ikke opholde sig på fællesarealerne, og andelshaverne hæfter for al mulig skade forårsaget af det holdte dyr. Bestyrelsen har til enhver tid mulighed for at begrænse antallet af holdte dyr.

Efter en livlig debat, blev forslaget skriftelig afstemt.

Forslaget blev nedstemt med 49 imod, 28 for og 1 blank.

## **Forslag 2**

Husdyr må som udgangspunkt ikke holdes i ejendommen, men andelshaver kan søge om tilladelse hos bestyrelsen. Bestyrelsen afgør, om husdyret kan holdes hos andelshaveren.

Forslaget blev nedstemt med 60 imod, 15 for og 1 blank.

## **b. Forslag til etablering af Altanudvalg**

Thomas Schwartz, bolig 145, stillede forslag om etablering af et altanudvalg. Udvalget skal afdække muligheder for etablering af altaner i andelsboligforeningen og præsentere forslag om etablering af altaner ved næste ordinære generalforsamling, eller ved en ekstraordinær generalforsamling.

Thomas tilbød selv at stille op til posten som formand for altanudvalget.

Efter en div. spørgsmål samt debat, blev der skriftelig stemt om forslaget.

Altanudvalget godkendt med 64 stemmer for, 13 imod og 1 blank.

## **c. Etablering af grønt tag på skralde- og barnevognsskurerne**

Nikola Kjørboe, bolig 19, stillede forslag om at anlægge grønt tag for foreningens 2 skure i Nygårdsvej-enden.

Der er ikke indhentet tilbud om pris og derfor stemmes der om, om det er noget bestyrelsen og Nikola skal gå videre med, i samarbejde med Jahn og Partnere.

Efter en div. spørgsmål samt debat, blev der skriftelig stemt om forslaget.

Efter afstemning stemte 74 for, 3 imod og 1 blank.

## **8. Budget**

Kasseren fremlagde budgettet for år 2014.

I budgettet er Boligafgiften hævet med kr. 1,40 pr. m<sup>2</sup> pr. måned, for at dække forventede udgifter samt forventede udgifter til tagprojektet. Anvendelsesudgifterne er samlet set

faldet med kr. 190 pr. andel, grundet at vi er gået fra Yousee fuldpakken til Yousee grundpakken.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

## **9. Valg til bestyrelsen**

### **a. Valg af formand**

Her valgtes Lene Vesth, bolig 16.

### **b. Valg af bestyrelsesmedlem**

Kim Eriksen, bolig 157 blev genvalgt.

**Bestyrelsen består herefter af Formand Lene Vesth (bolig 16), næstformand Jesper Nielsen (bolig 26), Kim Eriksen (bolig 157), Lea Davidsen (bolig 160) og kasser Kåre Gade Petersen (bolig 176).**

## **10. Valg af to suppleanter til bestyrelsen**

Kasper Riis-Hansen, bolig 163 og Henrik Olsen, bolig 175 blev genvalgt.

## **11. Valg af ekstern revisor**

Revisionsfirmaet Beierholm blev genvalgt.

## **12. Valg af intern revision**

### **a. Valg af intern revisor**

Claus Rosenquist, bolig 178, blev genvalgt.

### **b. Valg af intern revisorsuppleant**

Nikola Kiørboe, bolig 19, blev genvalgt.

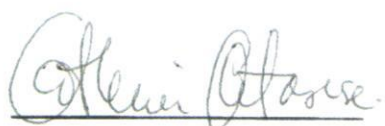
## **13. Eventuelt**

Næstformand Jesper Nielsen, bolig 26, takkede Cathrine Matarese for arbejdet som formand i foreningen.

#### 14. Afslutning af generalforsamling

Dirigenten afsluttede generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Dato: 3/4 - 2014



Formand

Cathrine Matarese

Dato: 3-4-2014



Dirigent

Carsten Jeberg



(KIM)



(LOVE)



(DESPER)



(LEA)



(KARE)