

Referat af ordinær generalforsamling 2018 i A/B Nymindgård

Mandag den 19. marts 2018 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i selskabslokalerne på Østerfælled Torv, Marskengade 7, 4. med følgende dagsorden:

1. VALG AF DIRIGENT
2. VALG AF STEMMEUDVALG
3. BESTYRELSENS ÅRSBERETNING ÅRET 2017
 - 3A GODKENDELSE AF BESTYRELSENS ÅRSBERETNING
4. REGNSKAB OG BUDGET
 - 4A GODKENDELSE AF ÅRSREGNSKAB 2017
 - 4B GODKENDELSE AF BUDGET FOR 2018
5. PUNKTER TIL BEHANDLING PÅ GENERALFORSAMLINGEN
 - 5A UDSKIFTNING AF RØRSYSTEMER I EJENDOMMEN
 - 5B MANDAT TIL OMLÆGNING AF NUVÆRENDE REALKREDITLÅN
 - 5C FORSLAG OMKRING UDSKIFTNING AF DØRTELEFONER / NØGLER
 - 5D FORSLAG OMKRING VENTELISTE/FORKØBSRET
 - 5E FORSLAG TIL VEDTÆGTSÆNDRINGER
6. INFORMATION/STATUS FRA ALTANUDVALGET
7. VALG TIL BESTYRELSEN
 - 7A VALG AF FORMAND FOR 2 ÅR
 - 7B VALG AF 1 BESTYRELSESMEDLEM FOR DE NÆSTE 2 ÅR
8. VALG AF TO SUPPLEANTER TIL BESTYRELSEN
9. VALG AF EKSTERN REVISOR
10. VALG TIL INTERN REVISION
11. EVENTUELT

Tilstede var 69 andelshavere, hvoraf 7 var repræsenteret ved fuldmagt samt boligforeningskonsulenter Winnie Worsøe og Vibeke Krusager fra Winnie Worsøe ApS. Endvidere deltog John Larsen samt 2 observatører fra Gaihede a/s.

Formand Lene Vesth bød velkommen og derefter blev dagsordenen behandlet således:

Ad. 1. Valg af dirigent

Som dirigent valgtes Winnie Worsøe, der konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, bortset fra pkt. 5d og 5e. Herefter valgtes Vibeke Krusager til referent.

Ad. 2. Valg af stemmeudvalg

Til stemmeudvalget valgtes Pia (B139), Rasmus (B047) og Benjamin (B011).

Ad. 3. Bestyrelsens årsberetning året 2017

Bestyrelsens skriftlige beretning, der var vedhæftet indkaldelsen, blev gennemgået i korte træk af formanden. Herefter blev beretningen taget til efterretning.

Ad. 4. Regnskab og budget

Kasserer Kåre Gade Petersen fremlagde foreningens årsrapport for 2017. Der spurgtes til årets 13 handler og det kunne fortælles at der sælges meget hurtigt og til prisen. Endvidere spurgtes til værdureringen. Den følger de nye strammere retningslinjer for vurderinger. Ligeledes fremlagde kassereren budgettet for 2018.

Ad. 4a. Godkendelse af årsregnskab 2017

Årsrapport for 2017 samt andelsværdi på kr. 13.567 pr. m² blev enstemmigt godkendt.

Ad. 4b. Godkendelse af budget for 2018

Bestyrelsens forslag til budget for 2018 blev vedtaget enstemmigt. Det betyder, at huslejen holdes uændret på 30 kr. pr. m², aconto-varme på 8 kr. pr. m², mens der er en stigning på samlet 49 kr. pr. andel pr. måned på de andelsbestemte omkostninger. Det skal bemærkes, at der kan forventes stigninger, når de større forbedringsarbejder påbegyndes.

Ad. 5. Punkter til behandling på generalforsamlingen

Ad. 5a. Udskiftning af rørsystemer i ejendommen

Forslag: *Bestyrelsen ansøger om mandat til at igangsætte udskiftning af vores rørsystemer med en maksimal budgetramme på 22,5 mio. kr., samt optage lån, herunder lave en mellemfinansiering i form af en byggekredit. Lånet skal optages som fastforrentet 30-årigt lån med afdrag. Med de nuværende lånebetingelser vil det isoleret set betyde en huslejestigning på 7 kr./m²/måned, men bestyrelsen arbejder på at få projektet og finansiering gennemført på billigst måde.*

John Larsen fra Gaihede gennemgik rapporten om renoveringsarbejderne, som var medsendt indkaldelsen (bilag 2). Det forventes, at projektet kan igangsættes efter sommerferien og varer 1-1,5 år. Det gennemføres opgang for opgang. I hver lejlighed vil arbejdet tage ca. 25 arbejdsdage (dvs. 4-5 uger) med bad og toilet i gården.

Der spurgtes til en billigere løsning/skrabet model. Rådgiver og bestyrelsen har drøftet dette indgående, men af hensyn til garanti fra rør-leverandører, beboernes bekvemmelighed og stordriftsfordele (priser) er det fremlagte forslag, det mest hensigtsmæssige.

Endvidere spurgtes til vandmålere. Ved rør-udskiftning er der lovkrav om installation af varmtvandsmålere og klargøring til installation af koldvandsmålere.

Kassereren gennemgik finansieringen, idet der skal lånes 22 mill.kr. I regnskabet er hensat kr. 25.500.000, således at andelskronen ikke falder.

Da stigningen i boligafgift er mindre end 25 %, kan forslaget vedtages med simpelt flertal. Forslaget blev vedtaget med 57 stemmer for og 12 imod.

Ad. 5b. Mandat til omlægning af nuværende realkreditlån

Forslag: *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. Bemyndigelsen er gældende til næste ordinære generalforsamling.*

Forslaget blev vedtaget enstemmigt.

Ad. 5c. Forslag omkring udskiftning af dørtelefoner / nøgler

Forslag: *Bestyrelsen ønsker mandat til udskiftning af dørtelefoner og nøgler til et fremtidssikret brik-baseret system med en budgetramme på kr. 1.500.000, der finansieres af foreningens likvide hensættelser.*

Efter lidt debat blev det foreslået at udskyde projektet til efter rør-projektet.

Forslaget blev forkastet med 29 stemmer for, 39 imod og 1, der undlod at stemme.

Ad. 5d. Forslag omkring venteliste/forkøbsret

Forslag: *Henrik Isling Jørgensen, bolig 102 foreslår bestemmelserne for fortrinsret ifm. overdragelse ændres således at der, i stedet for fortrinsret til naboer gives fortrinsret til alle eksisterende andelshavere i foreningen. De nødvendige vedtægtsændringer fremgår af bilag 3 i indkaldelsen.*

Forslaget drøftedes livligt.

Da der ikke er 2/3 af alle andelshavere til stede kan forslaget ikke vedtages endeligt. Forslaget blev forkastet med 15 stemmer for og 53 imod, idet 1 andelshaver har forladt generalforsamlingen.

Ad. 5e. Forslag til vedtægtsændringer

Forslag: *Bestyrelsen har 3 forslag (anført i indkaldelsen) til mindre ændringer af vedtægterne, så disse tilpasses de faktiske forhold.*

Da der ikke er 2/3 af alle andelshavere til stede kan forslaget ikke vedtages endeligt. Forslaget fik 64 stemmer for, 2 imod og 1, der undlod at stemme, idet 1 andelshaver yderligere havde forladt generalforsamlingen. Forslaget kan derfor vedtages på en ny generalforsamling med 2/3-dels flertal uanset antal fremmødte.

Ad. 6. Information/status fra altanudvalget

Teis (B175) fra Altanudvalget informerede om arbejdet siden sidste generalforsamling. Der er indhentet ekstern rådgivning til hjælp med at udarbejde forslag og materiale, der vil blive drøftet på et beboermøde og derefter vil et tilrettet forslag stilles på en ekstraordinær generalforsamling inden sommerferien. Spørgsmål, der evt. skal indarbejdes i materialet, kan sendes til altanudvalget via bestyrelsens mail.

Ad. 7. Valg til bestyrelsen

Ad. 7a. Valg af formand for 2 år

Kim Eriksen (B046) stillede sig til rådighed og blev valgt med akklamation.

Ad. 7b. Valg af 1 bestyrelsesmedlem for de næste 2 år

Claus Nielsen (B123) blev indsuppleret i perioden og skal derfor vælges for 1 år. Valgt med akklamation.

Simon Vesth, (B160) blev med akklamation valgt for 2 år.

Bestyrelsen består herefter af:

Kim Eriksen, formand, på valg i 2020

Kåre Gade Petersen, kasserer, på valg 2019

Kasper Riis-Hansen, på valg 2019

Claus Nielsen, på valg 2019

Simon Vesth, på valg 2020

Ad. 8. Valg af to suppleanter til bestyrelsen

Rikke Brøndum (B038) og Sine Hangaard (B130) stillede sig til rådighed og blev valgt med akklamation. Suppleanter er meget velkomne til at deltage i bestyrelsesmøder mm.

Ad. 9. Valg af ekstern revisor

Som ekstern revisor genvalgets Beierholm.

Ad. 10. Valg til intern revision

Claus Rosenquist (B178) genvalgets med akklamation som intern revisor.

11. Eventuelt

- Henrik Isling Jørgensen (B102) bragte et spørgsmål op om udtagning af andres vasketøj af maskiner, selvom vasketiden ikke er udløbet. Det er god stil, at benytte den interne telefon i så tilfælde i stedet for selvtægt.
- Henrik Isling Jørgensen (B102) henstillede til, at der stilles forslag på en kommende generalforsamling om forhøjelse af bestyrelshonorarer.
- Kasserer Kåre Gade Petersen spurgte – med henvisning til pkt. 5c - til stemningen for et brik-system. Der var flertal for at få et brik-system på sigt.
- Rasmus (B047) henstillede til at emnet korttidsudlejning bliver drøftet på en kommende generalforsamling.
- Nyvalgt formand Kim Eriksen takkede den afgangende formand, Lene Vesth for hendes virke og store engagement for foreningen.
- Teis (B175) takkede bestyrelsens for dens arbejde i det forgangne år.

Herefter lukkede dirigenten generalforsamlingen kl. 21.45.

Således passeret.

Winnie Worsøe
dirigent



VIBEKE KRUSAGER
REFERENT

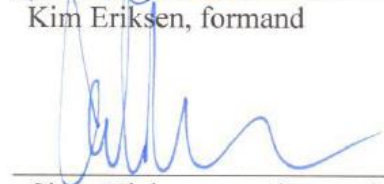
Bestyrelsen:



Kim Eriksen, formand



Kåre Gade Petersen, kasserer



Claus Nielsen, næstformand



Kasper Riis-Hansen



Simon Vesth