



Ordinær generalforsamling

Onsdag den 23. oktober 2019, kl. 18.00

1. Valg af dirigent

Tove vælges som dirigent, Mads er referent og Lisbet og Lisbeth er stemmetællere. Generalforsamlingen er lovligt indkaldt, og i alt 40 andele er repræsenterede.

2. Bestyrelsen beretning

Pernille aflægger beretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet

Kasserer sætter ord på det omdelte regnskab. Der er ikke kommentarer eller spørgsmål. Regnskabet godkendes enstemmigt.

Bilag: Bilag 1 - Årsrapport 2018/19

Bilag 2 - Bilag 4 til årsrapporten (Centrale økonomiske nøgleoplysninger)

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse, fastsættelse af andelsværdier og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Bestyrelsens budgetforslag fremlægges.

Der efterspørges bredt en værdidebat omkring prioritering af økonomi og ønsker for fremtidens AB-Nymarksvej.

Værdiudvalget genopstår i denne forbindelse, og vil i samarbejde med bestyrelsen arbejde på dette – herunder forslag om retningslinjer for økonomi, og forslag om tidlig præsentation af økonomiske rammer for budgetønsker.

Vigtigheden af at prioritere fællesmøderne pointeres, da mange debatter foregår her.

Følgende afstemninger gennemføres under dette punkt:

- El plæneklipper + ekstra batteri: Nedstemt (23 nej, 12 ja, 4 blanke og 1 ugyldig)
- Bord og bænkesæt til trekanten: Godkendt (36 ja og 4 nej)
- Udsmykning af sal i fælleshus – 7000 kr.: Godkendt (29 ja, 9 nej og 2 blanke)
- AURA tv/net abonnement i fælleshus – Uden indkøb af nyt TV: Godkendt (21 ja, 13 nej og 6 blanke) – Opfordring til at skrive ud, hvis man ser fodbold eller andet.
- Bestyrelsens samlede budgetforslag (indeholdende drifts- og vedligeholdelsesplan, 1%



stigning af boligafgift samt ovenstående vedtagne ændringsforlag): Enstemmigt vedtaget ved håndsoprækning

- Bestyrelsens forslag om 5% stigning på andelsværdier: vedtaget ved håndsoprækning (38 ja og 2 blanke) – Se nye andelspriser i bilag.

Bilag: Bilag 3 - Bestyrelsens budgetforslag, herunder forslag til fastsættelse af boligafgift
Bilag 4 - Forslag om Aura fiber i fælleshuset (Anders H)
Bilag 5 – Oversigt over budgetønsker fra fællesmøder
Bilag 6 - Bestyrelsens forslag til drifts- og vedligeholdelsesplan
Bilag 7 - Bestyrelsens forslag til ansættelse af andelsværdier

5. Forslag

5a) Forslag til ændring af vedtægternes § 13a (Fremgangsmåde ved afståelse)

Nyt stk. 13a.7 Sælger er ansvarlig for, at der foreligger gyldig energimærkning af andelen inden den sælges. Det er sælgers pligt at få udarbejdet nyt energimærke, hvis det tidligere ikke længere er gyldigt. Sælger betaler samtlige omkostninger i forbindelse hermed.

Nuværende stk. 13a.7, 13a.8 og 13a.9 bliver herefter stk. 13a.8, 13a.9 og 13a.10 (Bestyrelsen)

Vedtaget ved håndsoprækning (38 for og 2 blanke)

5b) Forslag til ændring af husordenens Afsnit 2 (Almindelig husorden)

Forslag 1:

Nyt punkt 4. Da afløb fra vejen ledes urenset til Giber Å, er bilvask på foreningens område ikke tilladt. (Marianne)

Forslag 2:

Nyt punkt 4. Ved vask af biler, cykler og andre genstande på foreningens område må ikke anvendes rengøringsmidler såsom autoshampoo og motorrens. (John)

Forslag 1: Vedtaget (24 ja, 10 nej og 5 blanke) - Forslag 2 udgår, da dette er indeholdt i det vedtagne forslag 1.

5c) Forslag til ændring af husordenens Afsnit 5 (Husorden for fælleshuset)

Punkt 11a) Nuværende tekst: Den/de der har booket fælleshuset, har alene ansvaret i forbindelse med afholdelse af festen/arrangementet. For hjemmeboende børn og unge ligger ansvaret hos forældrene.

Der foreslås tilføjet:

- *Der henstilles til, at man orienterer om ungdomsfester i god tid.*
- *Der må ikke spilles høj musik uden for fælleshuset eller i havedøren.*



- *Der henstilles til, at man – hvis man er generet af larm fra festen – henvender sig direkte til arrangørerne.*

*Punkt 11b) Nuværende tekst: På fredage og lørdage skal festen/arrangementet efter kl. 24.00 foregå indenfor. Døre og vinduer skal efter dette tidspunkt være lukkede.
Tidspunktet foreslås ændret til: kl. 23.00 (Ingelise, Lotte, Connie og Lisbet A)*

Punkt 11a: Vedtaget (28 ja, 9 nej og 2 blank). Punkt 11b: Vedtaget (20 ja, 12 nej og 7 blanke).

5d) Forslag om nyere computer i fælleshuset (Bestyrelsen)

Enstemmigt vedtaget ved håndsoprækning.

5e) Forslag om nye lamper til belysning af veje og stier (Belysningsudvalget)

Vedtaget (37 ja og 2 blanke).

Bilag: Bilag 8 – Forslag om udskiftning af gade- og stibelysning med Grandville lamper

6. Valg af bestyrelse

På valg er:

Formandsposten: (Pernille villig til genvalg) – Genvælges som formand.

Lars Bruhn (villig til genvalg) – Genvælges som bestyrelsesmedlem.

Kirstine Taylor (stiller op som suppleant) – vælges som suppleant.

Thomas Pinkalski (stiller op til bestyrelsen) – Vælges som bestyrelsesmedlem

Trine Malver (genopstiller ikke)

Endvidere vælges Marianne Rasmussen ind i bestyrelsen som suppleant.

Efter konstituerende møde ser bestyrelsen ud som følger:

Formand – Pernille Brandt

Næstformand – Lars Bruun

Kasserer – Birgit Hansen

Sekretær – Thomas Pinkalski

Bestyrelsesmedlem – Mads Kjær Mortensen

Suppleant – Kirstine Taylor

Suppleant – Marianne Rasmussen

7. Eventuelt

- Opfordring til at melde sig til det genopståede værdiudvalg. Ved Anni 20P og Lisbet 20C
- OBS på parkering torsdage i forhold til, at skraldebilen skal kunne komme forbi.
- Der er hængt ny kalender op i fælleshuset. Gamle bookinger er overført.
- Der er nyt på vej fra Vedligeholdelsesudvalget omkring rensning af foreningens tage.
- STOR tak til Tao for den dejlige mad til generalforsamlingen.



P. Brandt

Pernille Brandt – Formand

Kirstine Taylor

Kirstine Taylor – Næstformand

Birgit Hansen

Birgit Hansen – Kasserer

Mads K Mortensen

Mads Kjær Mortensen – Sekretær

Lars Bruhn

Lars Bruhn – Bestyrelsesmedlem

Tove Michaelson

Tove Michaelsen - Dirigent

Bilag 4

Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen

Ejendommens vurderingsprincip og værdi				
	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☒	☐
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	75.200.000	17.476	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.103.537	256	
		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år		
H1	Boligafgift	576		
		Gns. kr. pr. andels-m ²		
K1	Andelsværdi	11.595		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	5.608		
K3	Teknisk andelsværdi	17.203		
		Ja		
		Nej		
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	☒	☐	
		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	37		

Andelsboligforeningen Nymarksvej

Budget for perioden 1.7.2019 - 30.6.2020

(Bestyrelsens forslag til behandling på generalforsamlingen)

INDTÆGTER

se note 1	Boligafgift	2.491.236
	Vaskeri	36.000
	Indtægter i alt	2.527.236

OMKOSTNINGER

Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskat	373.000
Forsikring	60.000

Forbrugsafgifter

Renovation	85.000
El, fællesarealer	73.000
Varme, fælleshus	21.000
Vand, fælleshus	16.000

Vedligeholdelse

se note 2	Drift og vedligeholdelse	440.000
-----------	--------------------------	---------

Administrationsomkostninger

Ekstern rådgivning	15.000
Revisionshonorar	16.000
Administration/bestyrelsesudgifter	21.000
Valuarvurdering	18.750

Øvrige foreningsomkostninger

	ABF	10.000
	Mårslet Fællesråd	600
se note 3	Budgetønsker	6.350
	Arbejdsweekender	16.000
se note 4	Avis, Internet, TV	19.000
	Foreningsarrangementer	10.000
	Øvrig foreningsdrift	14.000
	Uforudsete udgifter	10.000

Omkostninger i alt **1.224.700**

Resultat før finansielle poster **1.302.536**

FINANSIELLE INDTÆGTER OG UDGIFTER

Renter og bidrag, prioritetsgæld	125.600
Rente og bidrag nyt lån	33.000
Betaling vedr. renteswap	844.000
Finansielle poster i alt	1.002.600

Årets resultat **299.936**

Bilag 3

Afdrag prioritetsgæld	295.400
Årets overskud	4.536

note 1 Der foreslås en stigning i boligafgiften pr. 1.1.2020 på ca. 1 %

stk. Boligtype	Hidtidig boligafgift	6 måneder	ny boligafgift	6 måneder
6 A1	2.898,21	104.336	2.927,19	105.379
5 A2	3.303,09	99.093	3.336,12	100.084
12 B1	3.970,32	285.863	4.010,02	288.721
7 B2	4.040,55	169.703	4.080,96	171.400
13 C1	5.176,70	403.783	5.228,47	407.821
6 C2	4.866,84	175.206	4.915,51	176.958
1 loftsrums	239,62	1.438	242,02	1.452
	206.570	1.239.421	208.636	1.251.815

note 2 Drift og vedligeholdelse specificeres således:
Henlæggelser ifølge Drifts- og vedligeholdelsesplan

Udendørsanlæg/terræn	106.500
Bygninger udvendigt	235.200
Bygninger indvendig	27.000
Fælleshus indvendigt	71.300
Drifts- og vedligehold i alt	440.000

note 3 Budgetønsker:

Nyanskaffelse udearealer

Højbede til krydderurter ved køkkenindgangen	1.000
Krokusløg, blå, til bede omkring fælleshuset	500

Nyanskaffelser fælleshus (børnerum)

Motorikbane	1.200
Spil, evt. brugt	300
Fodboldmål, evt. brugt	1.500

Nyanskaffelser, skilte

Skilte til affaldsrum	1.850
i alt	6.350

note 4 se forslag om AURA fiber i fælleshuset.

Budgetforslag om skift til Aura Fiber – fra Anders, 24 H

Det nuværende internet er ikke optimalt og YouSee mister fodboldkanalerne i deres pakker, som mange ynder at se i fælleshuset. Pakkerne hos Aura udbyder alle fodboldkanaler.

TV-pakke

Stor pakke hos Aura koster 619 kr. om måneden.

Vi har pt. den store pakke i den store sal fra YouSee til 177,24 kr. om måneden.

Skiftet betyder en forøgelse af posten Avis, TV, Internet på årligt 5.300 kr.

Ændring af budgettet for 2019/2020 bliver på **3.100 kr.** for 7 måneder.

I fælleshuset har vi også den store pakke på 1. salen til 177,24 kr. om måneden. Det er muligt kun at have et abonnement hos AURA, det kræver blot, at der er kyndige og villige kabeltrækkere - der vil hjælpe med at slutte begge fjernsyn til. Herved reduceres den årlige ekstra-udgift til 3.200 kr.

Internet

Der anbefales der en 300/300 forbindelse, hvor der følger gratis leje af to forstærkerbokse med, så forbindelsen kan komme rundt i hele huset.

300/300 forbindelse koster 369 kr. om måneden.

Vi har pt. en 100/20 forbindelse fra Yousee til 239 kr. om måneden.

Skiftet betyder en forøgelse af posten Avis, TV, Internet på årligt 1.560 kr.

Ændring af budgettet for 2019/2020 bliver på **900 kr.** for 7 måneder.

Opdatering af fjernsyn

En tilføjelse til forslaget er at opdatere et af fjernsynene til et nyere og investere i en chomecast - så man også vil kunne streame film og sport fra private streaming-tjenester og egne telefoner og tablets. Forventet udgift 4000 kr.

På den måde sikrer vi optimale forhold til fodbold- og filmhygge i fælleshuset.

Oversigt over budgetønsker fremlagt på fællesmøder

Budgetønsker	Pris	Bemærkninger
--------------	------	--------------

Udearealer

El-plæneklipper 3.000 kr. Ekstra batteri 1.500 kr.	4.500 kr.	
Fjernelse af jordvold ved legepladsen	3.875 kr.	
Nyplantning med bærbuske	500 kr.	
Etablering af kvashegn	3.000 kr.	
Bord og bænkesæt til trekanten	2.300 kr.	
Højbede til krydderurter ved køkkenindgangen	1.000 kr.	Medtaget i budgetforslag
Æbletræ til trekanten	400 kr.	
2 træer eller buske til græsplæne ved fælleshus	1.000 kr.	
Krokusløg. Orange, på vold mod Nymarksvej	375 kr.	
Krokusløg. Blå, til bede omkring fælleshus	500 kr.	Medtaget i budgetforslag
Vaskekasse til cykler	150 kr.	

I alt, udearealer 17.600 kr.

Fælleshus

Nyt bord 600 kr. og 6 skamler 780 kr.	1.380 kr.	Udskiftning af skamler afholdes som vedligehold
Tegneredskaber mv.	600 kr.	
Motorikbane	1.200 kr.	Medtaget i budgetforslag
Spil	1.000 kr.	300 kr. medtaget, købes brugt
Udsmykning af salen	10.000 kr.	
Fodboldmål	3.000 kr.	1500 kr. medtaget, købes brugt
Rullegardiner til børnerum	800 kr.	

I alt, fælleshus 17.980 kr.

Skilte

Skilte til affaldsrum	1.850 kr.	Medtaget i budgetforslag
-----------------------	-----------	--------------------------

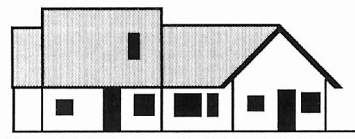
I alt, skilte 1.850 kr.

Budgetforslag i alt 37.430 kr.

Drift og vedligeholdelsesplan

Oversigt 2018/19

Nr.	Navn	Primo 1/7 2018	Forbrug 2018/19	Henlagt 2018/19	Ultimo 30/6 2019	Budget 2019/20
1	Afløb i terræn	86.248,98	0,00	5.700	91.948,98	5.600
2	Vandanlæg i terræn	3.700,00	0,00	100	3.800,00	100
5	Skiltning	10.803,75	0,00	700	11.503,75	700
6	Postkasser	17.128,15	0,00	2.000	19.128,15	2.000
7	El-ledninger i terræn	6.400,00	0,00	200	6.600,00	200
8	udebelysning	11.089,76	-880,00	33.400	43.609,76	33.400
10	Legeplads, flagstang mv.	24.512,89	0,00	10.000	34.512,89	10.000
11	Vejanlæg	440.284,85	-3.559,32	19.825	456.550,53	19.800
12	belægninger	3.191,43	-549,95	500	3.141,48	500
13	Græsarealer	45.896,09	-6.643,12	18.200	57.452,97	18.200
14	Bepantninger	4.912,28	-12.657,80	15.000	7.254,48	15.000
15	Trailer	1.129,86	0,00	1.000	2.129,86	1.000
	Udendørs anlæg-terræn	655.298,04	-24.290,19	106.625	737.632,85	106.500
21	Murværk	71.695,27	0,00	7.300	78.995,27	7.300
22	Træbeklædning	-3.513,45	0,00	40.500	36.986,55	40.500
23	Tage	18.256,25	0,00	7.400	25.656,25	7.400
24	Vinduer og døre	-743.098,23	-26.472,50	179.500	-590.070,73	179.500
25	Tagrender og nedløbsrør	4.500,00	0,00	500	5.000,00	500
	Bygninger udvendigt	-652.160,16	-26.472,50	235.200	-443.433	235.200
41	Indvendige bygningsdele	116.924,69	-20.046,36	15.500	112.378,33	15.500
42	Afløb i terræn	8.965,77	0,00	1.500	10.465,77	1.500
43	Vandinstalation	13.416,87	0,00	500	13.916,87	500
44	Varmeinstalation	235.274,54	0,00	9.000	244.274,54	9.000
45	Elinstalation	7.777,30	0,00	500	8.277,30	500
46	Fibo-skader	8.659,25	0,00	0	8.659,25	0
	Bygninger indvendigt	391.018,42	-20.046,36	27.000	397.972,06	27.000
61	Murerarbejder, fælleshus	19.200,00	0,00	500	19.700,00	500
62	Tømrerarbejder, fælleshus	21.295,00	-2.008,13	2.800	22.086,87	2.800
63	VVS-arbejder, fælleshus	55.414,33	-9.881,93	2.700	48.232,40	2.700
64	El-arbejder, fælleshus	6.185,18	0,00	1.500	7.685,18	1.500
65	Malerarbejder, fælleshus	34.497,75	-11.202,50	5.000	28.295,25	5.000
66	Køkken, fælleshus	186.829,14	-44.358,38	30.000	172.470,76	30.000
67	Fælles vaskerianlæg	34.310,28	-9.681,40	18.800	43.428,88	18.800
69	Møbler	33.250,27	-462,70	3.500	36.287,57	3.500
70	Inventar	37.165,22	-560,00	5.000	41.605,22	5.000
71	Værksted	1.620,72	-166,50	500	1.954,22	500
72	Trappelift	-11.381,06	0,00	1.000	-10.381,06	1.000
	Fælleshus, indvendigt i alt	418.386,83	-78.321,54	71.300	411.365,29	71.300
	I alt	812.543,13	-149.130,59	440.125	1.103.537,54	440.000



Fastsættelse af andelsværdien pr. 23. oktober 2019

Andelsværdien er i regnskabet fastsat på grundlag af en reguleret egenkapital på 49.911.371 kr. med udgangspunkt i en kontant handelsværdi (valuarvurdering på 75.200.000).

Den lave rente har bevirket en negativ værdi på renteswappen på – 6.822.813 kr. En kursstigning vil resultere i en nedsættelse af egenkapitalen, og dermed grundlaget for værdiansættelsen.

De nuværende andelsværdier er fastsat på grundlag af en egenkapital på 39.690.000 kr.

Bestyrelsen foreslår en stigning i andelsværdierne på 5 %. Grundlaget for beregning af andelsværdien er en egenkapital på 41.675.000 kr.

Der er herefter en buffer ca. 8 millioner kr. til imødegåelse af yderligere negativ værdi på renteswappen og fald i værdien af foreningens ejendom.

boligtype	Ny andelsværdi	fordelingstal
A1	584.700	1,403
A2	666.383	1,599
B1	800.994	1,922
B2	815.163	1,956
C1	1.044.376	2,506
C2	981.863	2,356
Loftsrum, 20 G	48.343	0,116

Forslag til behandling på Generalforsamlingen 23.oktober 2019.

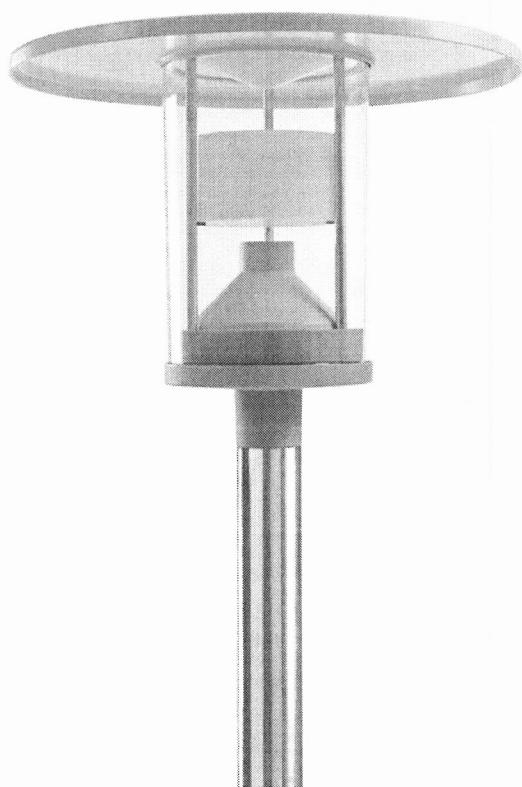
Udskiftning af Albertslund-armaturer til energivenlig LED-belysning.

Belysningsudvalget foreslår, at vi udskifter de 22 udendørs Albertslund-armaturer til LED-armaturer i Philips Grandville-serien.

Vi foreslår følgende tre udgaver af lamper:

BPS962 GRN 29/830 DF CLO-DDF6:

6 stk. til placering ved volden langs Nymarksvej



BPS962 GRN 29/830 A DF CLO-DDF6

(Billede som ovenover)

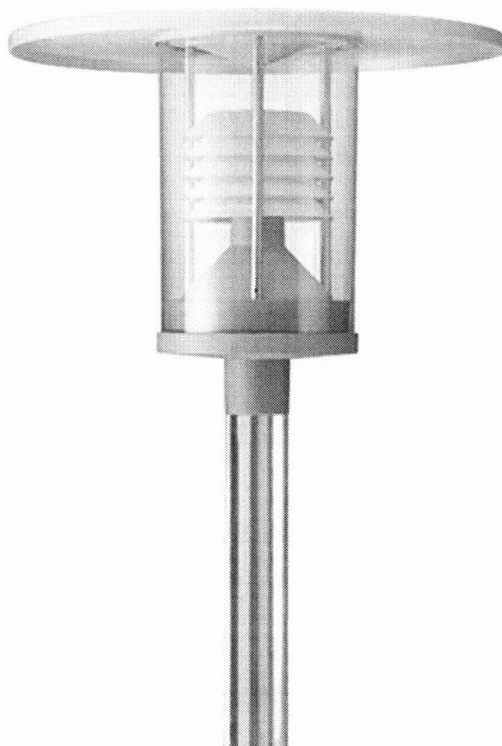
10 stk. til placering hvor beboelse støder op til vejen/parkeringsareal.

Bilag 8

Lamperne udsender en asymmetrisk lyskegle, så de er afdæmpet i en vinkel ind mod beboelse.

BPS962 GRN 29/830 LO-O CLO DDF6

6 stk. til placering ved stisystemet mellem gårdene.



Økonomi:

Vi har fået et tilbud fra AURA på kr. 135.000 incl. opsætning på de eksisterende standere.

Forventet årlig besparelse i elforbrug: ca. 7000 kr.

OBS: Udvalget stiller forslaget under forudsætning af, at beboerne har haft mulighed for at se to opsatte prøveeksemplarer af lamperne.

I forhold til besparelse i eludgift vil vi med fordel kunne udskifte lyskilde i 37 andre lampesteder til LED.
Årlig besparelse i elforbrug: ca. 4000 kr.

Disse lyskilder forventer vi selv at kunne udskifte, evt. på en arbejdsdag