

Generalforsamling – AB Nymindegaard

10. december 2020

Indkomne forslag

Efter omdeling af indkaldelsen har bestyrelsen modtaget følgende ekstra forslag fra andelshavere til på vores generalforsamling d. 10. december 2020

5e – Bolig 88 – Ændring i forslag om intern forkøbsret

5f – Bolig 102 – Ændring af hensættelsen / andelskronen

5g – Bolig 26 – Tillæg til Rygeforslag

5h – Bolig 176 – Tilladelse til at holde husdyr

5i – Bolig 112 mf – Ændring til altanprojekt

De enkelte forslag er medsendt samlet her og bagerst er der vedhæftet en standart fuldmagt.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

FORSLAG TIL ÆNDRING AF PUNKT 5C "INTERN FORKØBSRET" / bilag 2

1.december 2020

I forbindelse med bestyrelsens forslag om intern forkøbsret, finder jeg det ikke rimeligt, at andelshaverne i A/B Nymindegård ikke har de samme rettigheder omkring overdragelse af egen bolig.

Jeg er selv opvokset som enebarn i boligforeningen – har boet her over 60 år – har ikke børn og af indlysende grunde heller ikke levende forældre eller bedsteforældre.

Jeg og andre med mig er frtaget retten til at have indflydelse på, hvad der skal ske med vores andelsbolig, og vi har ikke mulighed for at lade andelsboligen overgå / gå i arv til nær familie, som "Reglerne" lyder / vedtægterne skal ændres til.

Jeg har konfereret bestyrelsens ændringsforslag med juraprofessor Bent Ole Mortensen fra Syddansk Universitet.

Han beskriver ordlyden i gældende og ændret ordlyd som "usaglig forskelsbehandling"

Jeg forestiller mig overhovedet ikke, at bestyrelsen og tidligere generalforsamlinger har haft til hensigt at forskelsbehandle andelshavere i A/B Nymindegård, men synes, det er rimeligt, hvis alle andelshavere i boligforeningen har de samme rettigheder i forhold til noget så vigtigt som egen bolig.

Derfor foreslår jeg, at ordlyden i :

(13.2.) Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge :

A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

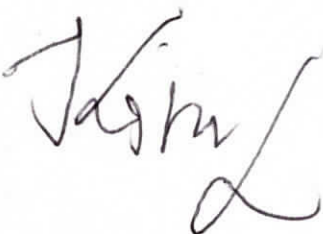
Ændres til:

A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til slægtninge eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

Med hilsen

Kim Larsen

Bolig 88 / Lange-Müllersgade 14.2.t.v.



Forslag til Generalforsamlingen d. 10. december 2020

Alternativt forslag til hensættelse

I forbindelse med dagsordenens pkt. 4b/hensættelse, foreslår jeg den samme disponering, som blev vedtaget på nødgeneralforsamlingen d. 25. maj 2020, dvs.:

15,5 mio. kr. til vinduesprojekt	15,5 mio. kr.
<u>5% af vurderingssummen i yderligere buffer (358,8 mio. x 5%)</u>	<u>17,94 mio. kr.</u>
<u>I alt:</u>	<u>33,44 mio. kr.</u>

Foreslået hensættelse: 33,5 mio. kr.

Til sammenligning:

Hensættelse vedtaget på nødgeneralforsamlingen d. 25. maj 2020: 31,0 mio. kr.

Bestyrelsens foreslåede hensættelse: 51,3 mio. kr.

Motivation

På nødgeneralforsamlingen d. 25. maj 2020 traf vi en beslutning om at disponere foreningens friværdis med en buffer på 5%, ud over hensættelsen til vinduesprojektet, som værn mod evt. negative konsekvenser af Blackstone-indgrebet.

I mellemtiden er Blackstone-indgrebet blevet vedtaget, uden negative konsekvenser for andelsboligforeningerne.

Udover dette er der ikke sket væsentlige ændringer i forudsætningerne for vores beslutning, men en buffer på 5% er, set med mine øjne, stadigvæk en fornuftig og konservativ disponering af foreningens friværdis, som effektivt vil beskytte os imod huslejestigninger og fald i andelskronen.

I indkaldelsen er nævnt behovet for udskiftning af nøgler og dørtelefoner.

Det skønnes at disse investeringer tilsammen kun vil beløbe sig til en meget lille del af bufferen på 5%, som ifm. dette forslag øges med 2,5 mio. kr. til 18 mio. kr.

Med venlig hilsen

Henrik I. Jørgensen/Bolig 102

Jeg har et tillægs forslag til punkt 5D (rygepolitik).

Jeg synes det er fint vi diskuterer emnet rygepolitik og jeg er udmærket klar over det kan være til gene for nogle beboere, men jeg mener der skal være plads til alle – også rygerne – og jeg synes ærlig talt der bliver smurt lidt tykt på, når man påstår vi ryger ned i barnevognene og derfor vil jeg stille følgende forslag:

HVIS det bliver vedtaget at der skal være ryge restriktioner i foreningen, så vil jeg gerne foreslå, at man i stedet for at tvinge foreningens rygere indenfor eller ud på gaden, i stedet laver et dedikeret rygeområde i gården, et sted hvor man så kan stå og genere så få som overhovedet muligt. Eksempelvis montere et askebæger foran skralderummet eller midt i gården eller hvor vi nu kan blive enige om det?

D) I gården må der kun ryges i det dertil indrettede rygeområde.

Med venlig hilsen

Ole Kaspersen Bolig 26

Tilladelse til husdyr i AB Nymindegaard

Motivation for forslaget:

Gennem mine mange år i foreningen er dette et punkt som har været til dialog mange gange, og jeg ved at holdningerne er delte.

Sammensætningen af beboere i foreningen har ændret sig, og der er kommet mange "større" børn i foreningen. De er den alder hvor det at have et husdyr (en hund eller kat) er meget spændende. Noget mine børn i hver fald rigtig gerne vil have.

Derudover gør vores vedtægter også, at man ikke kan få fx servicehund eller et kæledyr hvis man især i disse nye tider måske føler sig mere ensom.

Jeg vil derfor gerne bringe dette forslag til afstemning.

Forslag om husdyr i AB Nymindegaard

Vores vedtægter §12.2 ændres fra "*husdyr må ikke holdes i ejendommen*" til "*Det er tilladt at holde husdyr i ejendommen*"

Derudover skal husorden omkring husdyr ændres fra:

"Der må ikke holdes husdyr i ejendommen, og besøgende husdyr må ikke færdes i gården"

Til:

"Der må holdes hund eller kat i foreningen, dog maksimalt 2 husdyr pr. andelsbolig. Husdyr må ikke ved lugt, støj, forurening eller på anden måde være til gene for de øvrige beboere. Husdyr må ikke færdes i gården"

Med venlig hilsen

Kåre Petersen - Bechgaardsgade 5, st. (bolig 176)

Forslag til afstemning på Generalforsamlingen den 10/12 2020.

Indsendt af bolig 112, bolig 120 og bolig 178

Baggrund for ændringsforslag til altanprojektet.

Altanprojektet har igennem flere år været drøftet i AB Nymindegaard og blev vedtaget i 2018.

Af den første rådgiver - Jahn og Partner - fik vi at vide at alle altaner i den samme ranke også på indersiden mod gården skulle være i den samme størrelse. Det beskrives i det udarbejdede materiale på side 8.

Vores forrige rådgiver A4 har efterfølgende oplyst os, at der ikke gælder krav om alle altaner mod gården i den samme ranke skal være identisk i størrelse.

Baggrunden for indholdet i det forslag som blev vedtaget på generalforsamlingen, beroede på flere hensyn.

- Dels hensynet til, at hvis der var andelshavere, der gerne ville have større altaner, så skulle det imødekommes i det omfang det var muligt, og der ikke var andre andelshavere i den pågældende ranke som havde noget imod det.
- Dels hensynet til de andelshavere som bor under andelshavere som ønsker altaner, men som var bekymret for deres lysindfald. Modellen indebar at man ikke kan få en stor altan i ranken, hvis én andelshaver modsætter sig dette.

Efter andelshavernes indsendelse af ønsker om altan i juni 2019 og tilbagemelding fra bestyrelse og altanudvalg, har det vist sig, at der er mange ønsker, der ikke kan opfyldes, da enkelte andelshavere i en ranke modsætter sig de øvrige andelshaveres ønsker for opsætning af store altaner mod gården.

Den oprindelige rådgivning om ens altaner i en ranke, er bl.a. udfordret grundet sammenlægning af lejligheder på tværs af de oprindelige ranker og placeringsmulighed over trappenedgange til gennemgang mellem gård og gade samt og ikke mindst ny viden.

Vi har derfor nu fået bedre indsigt i de begrænsninger, der er forbundet med den oprindelige rådgivning for placering af altanerne, hvorfor nedenstående forslag sættes til afstemning.

Begrundelse

Forslaget er begrundet i 106 andelshaverne i AB Nymindegaard ønsker at få etableret en altan i fase 1, hvorfor det må være i alles interesse at disse ønsker opfyldes bedst muligt.

Af de 106 er der 53, der ønsker stor altan, men pga. de nuværende regler kan kun 14 andelshavere få stor altan, hvilket ikke er rimeligt og demokratisk.

Forslag – Demokratisk beslutning om altanstørrelse i ranke:

Generalforsamlingen skal give tilladelse til, at det bliver en demokratisk beslutning - som i andre beslutninger i andelsboligforeningen - at det er flertallet af andelshavere i en ranke, der kan beslutte om store altaner kan opsættes i ranken, hvor det er muligt. Dog skal andelshavere i ranken også kunne vælge en lille altan.

Fuldmagt

til brug for afstemning på generalforsamlingen i AB Nymindegaard 10. december 2020

☐

Jeg giver hermed fuldmagt til bestyrelsen.

☐

Jeg giver hermed fuldmagt til andelshaver:

Navn:

Bolig:

☐

Fuldmagten er en generalfuldmagt, der giver fuldmagtstageren ret til at stemme som hun/han ønsker på mine vegne

☐

Fuldmagt giver fuldmagtstageren ret til at afgive stemme på mine vegne som anført nedenfor.

Jeg er opmærksom på, at det er dirigentens valg om disse stemmer erklæres ugyldige i tilfælde af, at de enkelte forslag bliver ændret på generalforsamlingen.

Kun ét kryds ved hvert forslag

Forslag 4a - fremsat af bestyrelsen

Fastfrysning af andelskronen jf. Boligreguleringsloven §5 stk. 2.

Ja

☐

Nej

☐

Forslag 4b - fremsat af bestyrelsen

Godkendelse af 1. halvårs regnskab 2020.
Med en andelskrone på 18.040kr.
Som svarer til en samlet hensættelse på 51,3 mio. kr.

Ja

☐

Nej

☐

Forslag 5f - fremsat af Henrik I. Jørgensen bolig 102

Godkendelse af 1. halvårs regnskab 2020.
Med en andelskrone på 19.284kr.
Som svare til en samlet hensættelse på 33,5 mio. kr.

Ja

☐

Nej

☐

Forslag 5a - fremsat af bestyrelsen

Mandat til bestyrelsen til at kunne omlægge lån.

Ja

☐

Nej

☐

Forslag 5b - fremsat af bestyrelsen

Udskiftning af nøglesystem til briksystem.

Ja

☐

Nej

☐

Forslag 5c - fremsat af bestyrelsen

Intern forkøbsret

Ja

☐

Nej

☐

Forslag 5e - fremsat af Kim Larsen bolig 88

Intern forkøbsret - ændring af nuværende og kommende tekst.

Ja

☐

Nej

☐

Forslag 5d - fremsat af bestyrelsen

Rygepolitik

Ja

☐

Nej

☐

Forslag 5g - fremsat af Ole Kaspersen bolig 26

Rygepolitik

Ja

☐

Nej

☐

Forslag 5h - fremsat af Kåre Petersen bolig 176

Tilladelse til at holde husdyr.

Ja

☐

Nej

☐

Forslag 5i - fremsat af Kristian Lykke bolig 112
Cathrine Matarese bolig 120
Jesper Bloch bolig 178

Ændring til altanprojektet

Ja

☐

Nej

☐

Fuldmagt afgivet af:

Bolig nr.: _____

I tilfælde af at fuldmagten er udskrevet til bestyrelsen, kan den afleveres i postkasserne i porten, overdrages på kontrovagten onsdag d. 9. december 2020, kl.18:30 - 19:00 eller sendes på mail kontor@ab-nymindegaard.dk

Fuldmagterne skal være bestyrelsen i hænde senest torsdag d. 10 december 2020, kl. 17:00.

Er der brug for en ny fuldmagt, er det ligeledes muligt på kontrovagten d. 9. december.