

Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling

Onsdag d. 11. juni 2025 kl. 18.00 i gården A/B Nymindegaard

Bestyrelsen indkalder til ekstraordinær generalforsamling med nedenstående dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Vedtægtsændring: **Intern forkøbsret**

Forslaget blev vedtaget med over 2/3 dels flertal på vores ordinære generalforsamling, men for at være gyldigt skal det godkendes på to generalforsamlinger med 2/3 dels flertal.

4. Evt.

Vel mødt!

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Forslag om intern forkøbsret

Bestyrelsen fremsætter forslag om indførelse af intern forkøbsret i AB Nymindegaard

Motivation for forslaget:

Bestyrelsen har gennem de sidste år oplevet flere og flere andelshavere, som har ønsket at blive i foreningen, men har været tvunget til at fraflytte foreningen, fx hvis deres andel blev for lille, eller når et par går fra hinanden og begge stadig ønsker at blive i foreningen.

Ligeledes er der vedtaget et altanprojekt, som betyder at nogle andele vil blive mere attraktive end andre, og der derved vil komme øget ønske om at kunne flytte internt.

Så derfor foreslår bestyrelsen, at der gives mulighed for at nuværende andelshavere får forkøbsret til andele før salg til eksterne købere, men hvor bytte, salg til slægtninge samt salg til sammenlægning stadig har større forkøbsret.

Alle andele skal derfor opslås som ledige til internt salg med nødvendige oplysninger, i samme periode som naboerne vil blive adviseret – med en svarfrist på om man er interesseret på 10 hverdage.

Hvis en andelshaver køber internt i foreningen via denne nye regel, og der bliver en andel ledig (ikke altid hvor fx et par går fra hinanden) så skal dennes evt. ledige andel igennem samme proces. En evt. ekstern indstillingsret vil så først tilfalde den fraflyttende andelshaver, hvis andel blev solgt internt, inden den interne fraflytter selv får en ekstern indstillingsret.

Har man brugt sin ret til at flytte internt via denne fortrinsret, vil ens interne anciennitet blive nulstillet.

Vi ser følgende fordele ved forslaget:

1. Styrker fællesskabet og kontinuiteten i foreningen

Forslaget sikrer, at andelshavere, der allerede er en del af foreningen, får bedre muligheder for at blive boende. Det styrker fællesskabet, bevarer det sociale miljø og forhindrer unødvendige fraflytninger af medlemmer, der ønsker at blive i foreningen.

2. Skaber større fleksibilitet for eksisterende andelshavere

Mange oplever ændringer i deres boligsituation – fx ved familieforøgelse, skilsmisser eller behov for en større/mindre bolig. Den interne forkøbsret giver beboerne mulighed for at tilpasse deres boligforhold uden at skulle forlade foreningen.

3. Gør foreningen mere attraktiv på længere sigt

For kommende andelshavere er det en stor fordel at vide, at man har mulighed for at skifte bolig internt, hvis behovet opstår. Dette gør AB Nymindegaard til en mere attraktiv forening, hvilket i sidste ende gavner alle nuværende medlemmer.

4. Tilpasser sig de naturlige behov i foreningen

Med altanprojektet og de nye boligforhold vil visse andele blive mere eftertragtede. Den interne forkøbsret sikrer, at eksisterende beboere får en fair chance for at flytte til en mere passende bolig, før andele sælges eksternt.

Alt i alt er forslaget en styrkelse af fællesskabet, fleksibiliteten og trygheden for alle andelshavere. Det gør foreningen mere robust og attraktiv, samtidig med at det sikrer en retfærdig og gennemsigtig proces for boligskitte.

Nødvendige ændringer af vedtægterne

For at forslaget kan gennemføres, kræves det at følgende vedtægter ændres.

(3.6)		Der kan maksimalt optages 2 andelshavere pr. andelsbevis.
(3.7)		Ved optagelse af ny andelshaver til et eksisterende andelsbevis kan kun optages personer, som har haft sammenhængende folkeregisteradresse i andelen og dokumenterbart fælles husstand med eksisterende andelshaver i mindst 1 år op til ansøgningsdato for optagelsen. Bestyrelsen kan nægte optag af ny andelshaver på eksisterende bevis, hvis der tidligere er foretaget udskiftning af medandelshaver og der kan være mistanke om forsøg på omgåelse af ventelister.
(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 slægtninge eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen. B) Såfremt andelen ikke sælges i henhold til litra A) skal den tilbydes naboer til sammenlægning, jf. reglerne herom C) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.	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 slægtninge eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen. B) Såfremt andelen ikke sælges i henhold til litra A) skal den tilbydes naboer til sammenlægning, jf. reglerne herom C) Samtidig med naboerne litra B) tilbydes andelen, skal alle andre andelshavere i foreningen også tilbydes andelen. Dette offentliggøres ved elektronisk opslag. D) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver. Fortrinsretten i henhold til dette afsnit er – udover ved sammenlægning og samlivsophør §19.4 - betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes jf. reglerne i litra B og C og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen, jf. litra D.
(13.3)	Såfremt andelen ikke sælges til maksimalprisen, skal den sælges til højstbydende ved en lukket budrunde mellem de i § 13.2 litra B) nævnte andelshavere. Ønsker flere eksisterende andelshavere at erhverve andelen til sammenlægning til maksimalprisen tilfalder retten til at købe andelen den andelshaver med størst anciennitet jf. regler for sammenlægning. Der gøres særskilt opmærksom på, at foreningen har udarbejdet et regelsæt for	Fortrinsretten gælder kun ved handel til maksimalprisen. Ønsker flere eksisterende andelshavere at erhverve andelen til maksimalprisen tilfalder retten til at købe andelen den andelshaver med størst anciennitet i foreningen indenfor den indstillingsgruppe man er i - litra §13.2.b og §13.2.c. Den interne ventelisteanciennitet fastsættes efter overdragelsesdato for sidste overdragelse jf §13 stk 2 af pågældende andel.

	sammenlægninger som skal overholdes, og som evt. interesserede andelshavere er forpligtet til at gøre sig bekendt med inden der bydes på en andel. Reglerne for sammenlægning er formuleret i et selvstændigt dokument, som er vedlagt disse vedtægter, og som har samme gyldighed som var de indsat direkte i vedtægterne. Der gøres endvidere opmærksom på, at den enkelte andelshaver er ansvarlig for at gøre sig bekendt med behovet for indhentelse af evt. kommunale tilladelser, samt for overholdelsen af evt. kommunale og byggetekniske påbud.	Der gøres særskilt opmærksom på, at foreningen har udarbejdet et regelsæt for sammenlægninger som skal overholdes, og som evt. interesserede andelshavere til sammenlægning er forpligtet til at gøre sig bekendt med inden der bydes på en andel. Reglerne for sammenlægning er formuleret i et selvstændigt dokument, som er vedlagt disse vedtægter, og som har samme gyldighed som var de indsat direkte i vedtægterne. Der gøres endvidere opmærksom på, at den enkelte andelshaver er ansvarlig for at gøre sig bekendt med behovet for indhentelse af evt. kommunale tilladelser, samt for overholdelsen af evt. kommunale og byggetekniske påbud.
(13.4)	Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 14, eller sælger ønsker at sælge andelen under maksimal lovlig pris til personer, der ikke er nævnt i § 13, stk. 2, litra a, skal den køber der ønsker at købe til en lavere pris, i overdragelsesaftalen være bundet af sit tilbud i 10 hverdage, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 15 % af den udbudte lovlige pris eksklusiv løssøre.	Ved salg af en andel skal der ske fremvisning af lejligheden. Det er en forudsætning for at stå på en venteliste i foreningen, at man har meddelt den ventelisteansvarlige sin e-mailadresse, da alle opslag om ledige lejligheder vil blive fremsendt elektronisk, med angivelse af tid og sted for besigtigelse, samt pris mv. I opslaget noteres en frist, som skal overholdes for at gøre brug af sin venteliste anciennitet. Lejligheden skal ikke senere igen udbydes til foreningens ventelister, selvom den evt. handles til en lavere pris, end den har været tilbudt til interesserede på foreningens ventelister.
(13.5)	De evt. interesserede i henhold til § 13, stk. 2, litra B skal herefter tilbydes andelen igen til den pris, som sælger har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist på 10 hverdage. Bestyrelsen kan beslutte, at evt. interesserede efter litra B), når lejligheden tilbydes dem første gang, skal meddele, om de ønsker lejligheden tilbudt igen til en lavere pris, hvis lejligheden ikke kan sælges til den udbudte lovlige pris efter § 14.	Andelshavers interne ventelisteanciennitet nulstilles ved alle former for overdragelser med undtagelse af forholdene beskrevet i litra A, B A) Andelshavers interne anciennitet nulstilles ikke såfremt overdragelse sker ifm. med optagelsen af samlever på andelsbevis, jf. §3, stk 6 og 7 B) Hvis flere andelshavere er optaget på samme andelsbevis jf. §3, stk 6 og 7, og en af disse andelshaverne udtræder som medlem af af foreningen, nulstilles den tilbageblivende andelshavers anciennitet ikke.
(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.	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 én 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.	C) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder. D) Såfremt der ikke er én eller flere personer efter § 18.2, litra A), B) eller C) der opfylder betingelserne for at overtage lejligheden, skal denne tilbydes internt, til enten sammenlægning eller internt bytte. Jf. §13.2.b og §13.2.c 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.
19.4		I tilfælde af samlivsophør, hvor begge parter er optaget som andelshavere på samme andelsbevis jf. §3 stk. 6 og 7, kan den ene part benytte den interne anciennitet til at købe en ny andel jf. bestemmelser i §13 stk. 2 stk. B, mens den anden part forbliver i den originale andel, hvis minimum ét af følgende er krav er opfyldt. A) Begge parter har givet samtykke til proceduren, parterne har fælles barn/børn under 10 år og begge parter har været andelshavere og haft sammenhængende fælles husstand og folkeregisteradresse mindst 2 år i nuværende andel op til købsdato for ny andel. B) Begge parter har givet samtykke til proceduren, begge parter har været andelshavere og haft sammenhængende fælles husstand og folkeregisteradresse mindst 5 år i nuværende andel op til købsdato for ny andel. Efter købet af ny andel nulstilles den interne anciennitet for begge parter.