

2025

Indkaldelse til generalforsamling



AB Nymindesgaard

Generalforsamling

31. marts 2025

Indholdsfortegnelse

INDHOLDSFORTEGNELSE	1
DAGSORDEN:	2
1. VALG AF DIRIGENT	4
2. VALG AF STEMMEUDVALG	4
3. BESTYRELSENS BERETNING	4
3A GODKENDELSE AF BESTYRELSENS ÅRSBERETNING	6
4. REGNSKAB OG ANDELSKRONE	7
4A GODKENDELSE AF ÅRSREGNSKAB 2024	7
4B GODKENDELSE AF BUDGET 2025	7
5. FORSLAG TIL BEHANDLING PÅ GENERALFORSAMLINGEN	7
5A MANDAT TIL OMLÆGNING AF NUVÆRENDE REALKREDITLÅN	7
5B INTERN VENTELISTE	8
5C PUDSNING AF GÅRDVINDUER	8
5D AUTOMATISK SÆBEDOSERING I VASKERIERNE	8
5E SAMMENLÆGNINGER PÅ TVÆRS AF ETAGER	8
6. VALG TIL BESTYRELSEN	8
6A VALG AF KASSER FOR 2 ÅR	8
6B VALG AF 1 BESTYRELSESMEDLEMMER FOR 2 ÅR	8
6C VALG AF TO SUPPLEANTER TIL BESTYRELSEN FOR 1 ÅR	8
7. VALG AF EKSTERN REVISOR	8
8. EVENTUELT	8

Nymindegaard den 14. marts 2025

Indkaldelse til ordinær generalforsamling

Mandag den 31. marts 2025 kl. 19.00

Sted: Kildevæld Kulturcenter, Kildevældsskolen, Østerbro

Dagsorden:

Velkomst ved formanden herefter

1. VALG AF DIRIGENT

2. VALG AF STEMMEUDVALG

3. BESTYRELSENS BERETNING

3A GODKENDELSE AF BESTYRELSENS ÅRSBERETNING

4. REGNSKAB OG ANDELSKRONE

4A GODKENDELSE AF ÅRSREGNSKAB 2024

4B GODKENDELSE AF BUDGET 2025

5. FORSLAG TIL BEHANDLING PÅ GENERALFORSAMLINGEN

5A MANDAT TIL OMLÆGNING AF NUVÆRENDE REALKREDITLÅN

5B INTERN VENTELISTE

5C PUDSNING AF GÅRDVINDUER

5D AUTOMATISK SÆBEDOSERING I VASKERIERNE

5E SAMMENLÆGNINGER PÅ TVÆRS AF ETAGER

6. VALG TIL BESTYRELSEN

6A VALG AF KASSER FOR 2 ÅR

6B VALG AF 1 BESTYRELSESMEDELMER FOR 2 ÅR

6C VALG AF TO SUPPLEANTER TIL BESTYRELSEN FOR 1 ÅR

7. VALG AF EKSTERN REVISOR

8. EVENTUELT

Bestyrelsen består af:

Formand Kåre Gade Petersen (B176), næstformand Stig Mercebach (B061), bestyrelsesmedlem Martin Panduro (B038), bestyrelsesmedlem Mette Heidemann Gregersen (B066) og kasserer Victor Eisner Rothe (B185)

Denne indkaldelse er adgangsgivende til foreningens ordinære generalforsamling.

Alle foreningens medlemmer, disses ægtefæller / samleverer har adgang til generalforsamlingen.

Hver andel repræsenterer én stemme

Jf. vores vedtægter §24 stk. 3. Skal forslag der ønskes behandlet på generalforsamlingen, være omdelt til samtlige andelshavere, senest 4 dage inden generalforsamlingen.

For at dette kan lade sig gøre, skal alle forslag senest være fremsendt skriftligt til bestyrelsen

Mandag den 24. marts 2025 kl. 18.00.

Husk, at forslagsstilleren skal være til stede på generalforsamlingen, ellers bortfalder forslaget.

Forslag skal afleveres i sin fulde ordlyd.

FORELØBIG AKTIVITETSKALENDER 2025/2026:

Arbejdsdag	fredag d. 29. august 2025
Sommerfest	lørdag d. 30. august 2025
Juletræstænding:	søndag d. 23. november 2025
Fastelavn:	søndag d. 15. februar 2026
Ordinær generalforsamling 2025:	mandag d. 23. marts 2026

Med forbehold for ændringer

1. Valg af dirigent

2. Valg af stemmeudvalg

3. Bestyrelsens beretning

Arrangementer

I 2024 har vi igen afholdt vores faste arrangementer; Fastelavn, Oprydningsdag, Sommerfest, Halloween og Julearrangement. Alle gode dage med stor opbakning og fremmøde. Vi er glade for, at andelshaverne i AB Nymindegaard kan se relevansen af arrangementerne og ønsker at deltage.

Vi gentog af afholde juletræstænding ugen før 1. søndag i advent, og igen var der stort fremmøde. Dette gør vi nok fremadrettet.

Bestyrelsen har et beløb afsat til børneaktiviteter i forbindelser med sommerfesten. Er man interesseret i hjælpe med dette, så meld dig på kontoret.

Brandeftersyn

I 2024 har vi haft brandeftersyn udført fra DBI.

I den rapport vi fik retur, kunne det konstateres at selvom vi er blevet bedre, henstår der stadig mange private effekter på fællesarealerne (kælder og loft, bag- og fortrappe).

Vi opfordrer til, at alle yder en indsats og IKKE stiller diverse effekter på vores fællesarealer, det gælder under trapperne og uden for vores døre, både på for- og bagtrapperne, på loftet og i kældrene. Selv plakater mm. er ikke tilladt

Affald

Vi forsætter stadig de gode takter fra 2023, hvor vi nåede op på en genanvendelsesprocent på over 70%.

Vi håber at folk forsætter det gode sorteringsarbejde, og vi skal være gode til at komprimere vores pap mm, så alt affald kan være der.

Husk at vi KUN betaler for det restaffald som vi afleverer, mens alt andet sorteret affald ikke koster os noget. Så affaldssorteringen gør også at vi kan holde omkostninger til renovation nede.

I samme forbindelse vil vi lige gøre opmærksom på, at vi i perioder har store

problemer med "skralderodere". Altså personer udefra, som sniger sig med ind, for at finde metal, og andet i vores affald. – De har ikke noget at gøre i vores gård, så alle må godt være opmærksomme på at de ikke får lukket nogen med ind, når man går ind og ud af porten.

Altan- og vinduesprojekt

Meget af året har stået i altan og vinduesprojektets tegn, ligesom 2025 nok også kommer til at gøre.

Vi fik sendt udbud afsted og ud fra 5 indkomne bud, faldt valget på Byens tag og facade, som dels have et fornuftigt økonomisk bud, samt kunne klare opgaven indenfor den ønskede tidsramme, så projektet kunne være færdigt inden sommeren for alvor, banker på døren.

Vi indgik derfor aftale med dem omkring september måned. – hvorefter arbejdet med projektering, opmåling og produktion af vinduer gik i gang.

I første uge af januar begynder arbejdet med at opsætte de første vinduer. Her konstateres det at entreprenøren og en af rådgiverens ansatte, havde fået bestilt vinduer med redningsåbninger til gårdsiden, uden bestyrelsens viden. Heldigvis blev dette opdaget da det første vindue blev isat og rådgiver stoppede opsætningen for at undersøge om der kunne findes en løsning.

Desværre viste det sig at rigtig mange af vinduerne allerede var produceret, at valget stod imellem at beholde de producerede vinduer, eller en total udskiftning af vinduesrammen – hvilket ville medføre returnering af alle de producerede vinduer samt en væsentlig overskridelse af tidsplanen, som igen ville give følge forsinkelser og store omkostninger til følge.

Efter et beboermøde hvor sagen blev præsenteret for andelshaverne, blev projektet genoptaget, samtidig med at der vil køre en sag mellem vores advokat og partnerne i sagen, for som minimum at holde foreningen skadesløs og også gerne få en eller anden form for kompensation for forkert leverede vinduer.

Projektet er nu i skrivende stund i gang, dog med en mindre tidsforsinkelse, hvilket medfører at vi nok desværre ikke undgår byggeplads i vores gård i sommerferien.

Store andelsforeninger

Bestyrelsen har i løbet af året deltaget i et par møder, i en nyligt oprettet

ERFA gruppe for store andelsforeninger i København. Her kan vi erfaringsudveksle og drøfte nogle af de specielle udfordringer som især de store andelsforeninger har.

Facebookgrupperne

Til alle nye andelshavere og som reminder til alle andre, så har AB Nymindegård to lukkede Facebook-grupper. A/B Nymindegård er information mellem andelshavere om naborelaterede nyheder og A/B Nymindegård byt/køb/salg er til byt/køb/salg mellem andelshavere. Vi kan se, at begge grupper fungerer godt.

Hovedtrapperne

Malingen af hovedtrapperne som gik i gang i 2022 blev endeligt færdig i 2024. Vi er opmærksomme på, at belægningerne i nogle trapper trænger til at renovering, og dette arbejde forventer vi igangsat i løbet af 2025/26.

Nye andelshavere i Nymindegård

Til sidst vil vi som bestyrelse benytte os af lejligheden til at byde nye andelshavere velkommen til foreningen.

I 2024 der været kun været 7 handler. Der er flyttet 10 nye andelshavere ind i foreningen. Derudover har der været tre interne flytninger og en andel er solgt til sammenlægning.

Et stort tillykke med jeres nye andel og velkommen til AB Nymindegård.

Varmemesteren

Igen i år vil bestyrelsen gerne benytte lejligheden til at takke Brian for hans store engagement og bidrag til foreningen.

3a Godkendelse af bestyrelsens årsberetning

4. Regnskab og andelskrone

Se vedlagte årsrapport 2024 fra Beierholm

4a Godkendelse af årsregnskab 2024

Den seneste vurdering af vores andelsforening lyder på 391.400.000 (en stigning på 400.000 siden sidste år), men bestyrelsen foreslår at vi fortsat fastfryser vores valuarvurdering på kr. 358.800.000, jf. Vurderingsrapport 24. juni 2020.

Motivationen herfor, er at bestyrelsen ikke mener at stigningen i vurderingen er stor nok, til endnu at fjerne det sikkerhedsnet, som fastfrysningen giver.

Bestyrelsen foreslår regnskabet godkendt med, at vi bibeholder vores fastfrysning samt vores hensættelser til dækning af kursudsving, vinduer, låneomlægninger samt fremtidige byggeprojekter fastbliver på 29,9 mio. kr. Vi lader altså andelskronen stige med værdistigningen af andelen

Dette medfører, at vores andelskrone stiger fra 20.545 kr. til 20.570 kr.

4b Godkendelse af budget 2025

Se hele budgettet i bilag 1

Bestyrelsen foreslår at budget for 2025 godkendes, hvor huslejen pr. m² stiger til 36,5 kr. pr. m² og aconto-varmen på 8 kr. pr. m².

Vores budgetforslag indebærer, at den tvungne andelsbestemte husleje stiger med 6 kr. / måned. (36 kr. / måned hvis man har YouSee)

5. Forslag til behandling på generalforsamlingen

5a Mandat til omlægning af nuværende realkreditlån

Foreningen har i dag to lån: (tal pr. 31.12.24)

Nuværende lån	Type	Restgæld	Rente	Restløbetid	Årlig ydelse	Afdrag
Realkredit Danmark	Kontantlån	13.787.288	1,43	24,5	711.799	468.152
Realkredit Danmark	Kontantlån	32.611.965	1,08	24,5	1.616.748	1.157.375
I alt		46.399.253			2.328.547	1.625.527

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse fra generalforsamlingen til at konvertere foreningens to lån, hvis det skønnes fordelagtigt for foreningen. Bemyndigelsen gælder tillige forlængelse af lånet løbetid til nye 30 år.

Dette er for at udnytte en mulig lav rente på markedet og samtidig sikre foreningen den lavest mulige ydelse på realkreditlån. Bemyndigelsen er gældende frem til næste ordinære generalforsamling.

5b Intern venteliste

Forslaget stilles af bestyrelsen. Se bilag 2

5c Pudsning af gårdvinduer

Forslaget stilles af bestyrelsen. Se bilag 3

5d Automatisk sæbedosering i vaskerierne

Forslaget stilles af bestyrelsen, Se bilag 4

5e Sammenlægninger på tværs af etager

Forslaget stilles af Mette Kepp Nielsen bolig 45, Se bilag 5

6. Valg til bestyrelsen

6a Valg af kasser for 2 år

Victor Eisner Rothe, bolig 185, genopstiller.

6b Valg af 1 bestyrelsesmedlemmer for 2 år

Martin Panduro, bolig 34, genopstiller.

6c Valg af to suppleanter til bestyrelsen for 1 år

Der skal vælges 2 suppleanter.

7. Valg af ekstern revisor

Bestyrelsen foreslår genvalg af Beierholm.

8. Eventuelt

Yderligere debat og herefter afslutning af generalforsamlingen.

Budgetforslag 2025

	Budget 2024	Regnskab 2024	Budget 2025
Driftsindtægter			
1010 Husleje	-5.152.680	-5.152.680	-6.269.094
1040 Kælderleje	-28.800	-28.800	-28.800
1050 Antenneindtægter	-360.000	-337.144	-360.000
1051 Internet/Telefon	-100.000	-148.959	-100.000
1052 Administration	-554.000	-561.763	-543.000
1053 Dagrenovation	-470.000	-448.716	-490.000
1054 Vand	-450.000	-448.716	-450.000
1060 A-conto varme	-1.374.048	-1.202.215	-1.374.048
1070 Vaskeriindtægter	-75.000	-134.325	-75.000
1080 Salgsaftale	-30.000	-17.500	-30.000
DRIFTSINDTÆGTER IALT	-8.594.528	-8.480.819	-9.719.942
Ekstraordinære indtægter		-38.997	
INDTÆGTER IALT	-8.594.528	-8.519.816	-9.719.942
U D G I F T E R			
Drift af Ejendom			
2010 Varmemester	444.000	445.188	460.000
2011 Varmemester, pension	50.000	45.041	50.000
2012 Varmemester, øvrige omk.	20.000	10.006	20.000
2020 Trappevask	320.000	306.734	320.000
2030 Dagrenovation	470.000	464.707	490.000
2050 Antenneudgifter	360.000	330.284	360.000
2060 Varmeudgifter	1.374.047	1.202.215	1.374.047
2070 Telefoncentral og Internet	100.000	92.091	100.000
DRIFT AF EJENDOM IALT	3.138.047	2.896.267	3.174.047
Administration			
2110 Kontorholdsudgifter	60.000	45.011	60.000
2120 Dataløn	7.000	7.574	7.000
2125 AES,Barsel.dk	2.000	1.716	2.000
2130 Bestyrelshonorarer	226.000	217.500	210.000
2140 Bogføring	50.000	60.134	50.000
2145 Vurdering	20.000	20.000	20.000
2150 Revision, Regnskabsmæssig ass.	40.000	41.250	45.000
2160 Møder og generalforsamling	15.000	6.532	15.000
2170 Sociale arrangementer	80.000	82.528	80.000
2175 PBS gebyrer	14.000	12.931	14.000
2180 Konsulentbistand	20.000	36.000	20.000
2185 Advokatombkostninger	20.000	0	20.000
ADMINISTRATION IALT	554.000	531.176	543.000

Skatter og Afgifter			
2210 Ejendomsskatter	756.000	757.897	852.000
2220 Forsikring	225.000	258.163	275.000
2230 El	250.000	195.523	220.000
2240 Vand	430.000	447.183	450.000
SKATTER OG AFGIFTER IALT	1.661.000	1.658.767	1.797.000
Vedligeholdelse af ejendom			
2310 Maler	400.000	350.000	20.000
2320 Murer	75.000	13.551	100.000
2330 Tømre	10.000	-974	550.000
2340 VVS	300.000	362.524	25.000
2360 El-Arbejde	25.000	0	25.000
2370 Vaskerier	25.000	18.685	25.000
2380 Gade- og fortovsarbejder	10.000	1.284	10.000
2385 Gartner & Gård	50.000	61.566	30.000
2390 Diverse Småarbejder	25.000	-161	25.000
VEDLIGEHOLDELSE AF EJENDOM IALT	920.000	806.475	810.000
Andre udgifter			
2410 Prioritetsrenter	775.000	703.020,20	1.475.000
2415 Renteudgifter	0	0	0
2420 Afdrag på prioritetsgæld	1.600.000	1.625.527	1.850.000
2440 Bankgebyr incl. låneomlægninger	5.000	4.629	5.000
ANDRE UDGIFTER IALT	2.380.000	2.333.176	3.330.000
UDGIFTER IALT	8.653.047	8.225.861	9.654.047
(OVERSKUD)/UNDERSKUD	58.519	-254.958	-65.895

Huslejefordeleing

Månedlige omkostninger pr m2	2024		2025
Husleje	30		36,5
Aconto varme	8		8

Månedlige omkostninger pr. andel	2024		2025
YouSee	280		304
Internet / telefon	54		54
Administration	300		296
Dagrenovertion	254		267
Vand aconto	244		245

Bilag 2- 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 boligskifte.

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 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.	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. 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 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. 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.	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 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 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.
------	--	---

Bilag 3 – forslag om vinduespudsning

Bestyrelsen foreslår at der udføres en gang årlig udvendig vindues pudsning af ALLE vinduer, samt afvaskning af alu-rammen.

Dette anbefales fra vores producent- da det forlænger rammens levetid, samt bevare det pæne udseende.

Dertil kommer at vi foreslår yderligere en vinduespudsning af gårdvinduerne, i betragtning af at de monterede vinduer kan være svære at komme til at pudse.

Forslag 1:

Der udføres en årlig rengøring og vinduespudsning af alle vinduer, samt en yderligere vinduespudsning af gårdvinduerne ½ år senere.

Forventet omkostning: 75.000 kr. / år

Forslag 2:

Der udføres en årlig rengøring og vinduespudsning af alle vinduer

Forventet omkostning: 50.000 kr. / år

Bilag 4 – Forslag om automatisk sæbedosering

Bestyrelsen stiller forslag om at udvide ordningen med automatisk sæbedosering til de 2 andre vaskerier også.

Efter nu i lidt over et år at have haft automatisk sæbedosering i vaskerier i Bechgaardsgade, har vi fået flere positive tilbagemeldinger i bestyrelsen.

Vi forestår derfor nu at udvide den automatiske sæbedosering til en et eller begge af de vaskerier som ikke har det.

De primære årsager til forslaget er:

- ✓ Så benyttes der kun Svanemærket og allergi venlige vaskemidler i maskinerne.
- ✓ Automatisk dosering er med til at mindske overforbrug af vaskemidler – Godt for miljøet
- ✓ Det er generelt bare nemmere – put tøjet i maskinen og vask

Prisen for at omstille til automatisk sæbedosering er ca. 25.000 kr. pr. vaskeri

Forslag 1:

Både vaskeriet i Lange-Müllers gade og Otto Mallingsgade overgår til automatisk dosering

Forslag 2:

Kun vaskeriet i Lange-Müllers gade eller Otto Mallingsgade overgår til automatisk dosering
Hvilket et afgøres ved en rundspørge efterfølgende.

Bilag 5 – Sammenlægninger på tværs

Forslag:

Jeg vil gerne foreslå vedtægtsændringer, som muliggør sammenlægning af mindre lejligheder på tværs af etager - og herunder også at inddrage noget af tørreloftsarealet til dette - samt en undersøgelse af muligheder og omkostninger ved dette?

Baggrund for forslaget:

Jeg er løbende stødt på flere beboere i foreningen, som er meget glade for at bo netop her og måske har boet her længe og er knyttede til stedet og dets andre beboere, men ønsker mere plads. Jeg er selv meget glad for min bolig (LMG 6, 4.th.), har boet i foreningen i 15 år og mine børn og jeg er tæt knyttet til stedet og mange mennesker her, men mangler plads.

Det er begrænset hvor tit, der er mulighed for at købe en større lejlighed i foreningen eller sammenlægge med en nabo-lejlighed. Det vil dog øge mulighederne, hvis vi kan udvide på tværs af etager.

Jeg foreslår også at inddrage en mindre del af tørreloftsarealet til udvidelse af de øverste lejligheder for yderligere at øge mulighederne.

På begge sider af og under min lejlighed er der eksempelvis store sammenlagte lejligheder, så den eneste mulighed jeg har for at udvide er opad. Over min lejlighed er der et af de små tørreloftsrum, som jeg godt kunne tænke mig at inddrage i mit boligareal, hvis der bliver mulighed for det.

Jeg har målt op, at det ville være muligt at oprette tørreplads, der svarer til dette rum, i det tilstødende store tørrerum, hvor der er overskydende plads ift. tørrepladser.

Der er en del store sammenlagte lejligheder i 4. sals-lejlighederne, som det ikke vil være relevant for. Derfor vil sådan et sådant forslag ikke fjerne muligheden for at have plads til at tørre tøj på lofterne, og det vil sandsynligvis være muligt at oprette mere tørreplads på uudnyttet plads flere steder ligesom på det store tørreloft LMG 6-8.

Jeg har haft en byggeteknisk rådgiver ude og se på det (ifm. et andet projekt), som vurderer, at det kan man sagtens gøre. Hans firma, der har lavet tilsvarende projekter, vil evt. gerne tage en uforpligtende snak med bestyrelsen om det.

--

Med venlig hilsen

Mette Kepp Nielsen
Lange-Müllers Gade 6, [4.th.](#)