

2020

Indkaldelse til generalforsamling



AB Nymindegaard
Generalforsamling
10. december 2020

Indholdsfortegnelse

INDHOLDSFORTEGNELSE	1
DAGSORDEN:	2
1. VALG AF DIRIGENT	4
2. VALG AF STEMMEUDVALG	4
3. BESTYRELSENS ÅRSBERETNING ÅRET 2019/2020	4
3A GODKENDELSE AF BESTYRELSENS ÅRSBERETNING	7
4. REGNSKAB OG ANDELSKRONE	7
4A FASTFRYSNING AF VALUARVURDERING 2020	7
4B GODKENDELSE AF 1. HALVÅRS REGNSKAB 2020	8
5. FORSLAG TIL BEHANDLING PÅ GENERALFORSAMLINGEN	8
5A MANDAT TIL OMLÆGNING AF NUVÆRENDE REALKREDITLÅN	8
5B NUVÆRENDE NØGLESYSTEM UDSKIFTES TIL ET BRIKSYSTEM.	8
5C INTERN FORKØBSRET	8
5D RYGEPOLITIK AB NYMINDEGAARD	9
6. VALG TIL BESTYRELSEN	9
6A VALG AF FORMAND FOR 2 ÅR	9
6B VALG AF 2 BESTYRELSESMEDLEMMER FOR DE NÆSTE 2 ÅR	9
7. VALG AF TO SUPPLEANTER TIL BESTYRELSEN	9
8. VALG AF EKSTERN REVISOR	9
9. VALG TIL INTERN REVISION	9
10. EVENTUELT	9
BILAG 1: NUVÆRENDE NØGLESYSTEM UDSKIFTES TIL ET BRIKSYSTEM.	10
BILAG 2: FORSLAG OM INTERN FORKØBSRET / FORTRINSRET	11
BILAG 3: RYGEPOLITIK AB NYMINDEGAARD	15

Nymindegaard den 26. november 2020

Indkaldelse til ordinær generalforsamling

Torsdag den 10. december 2020 kl. 19.00

Hellerup Sejlklub Paul Elvstrøms Plads 1, 2900 Hellerup

Dagsorden:

Velkomst ved formanden herefter

INDHOLDSFORTEGNELSE

DAGSORDEN:

1. VALG AF DIRIGENT

2. VALG AF STEMMEUDVALG

3. BESTYRELSENS ÅRSBERETNING ÅRET 2019/2020

3A GODKENDELSE AF BESTYRELSENS ÅRSBERETNING

4. REGNSKAB OG ANDELSKRONE

4A FASTFRYSNING AF VALUARVURDERING 2020

4B GODKENDELSE AF 1. HALVÅRS REGNSKAB 2020

5. FORSLAG TIL BEHANDLING PÅ GENERALFORSAMLINGEN

5A MANDAT TIL OMLÆGNING AF NUVÆRENDE REALKREDITLÅN

5B NUVÆRENDE NØGLESYSTEM UDSKIFTES TIL ET BRIKSYSTEM.

5C INTERN FORKØBSRET

5D RYGEPOLITIK AB NYMINDEGAARD

6. VALG TIL BESTYRELSEN

6A VALG AF FORMAND FOR 2 ÅR

6B VALG AF 2 BESTYRELSESMEDLEMMER FOR DE NÆSTE 2 ÅR

7. VALG AF TO SUPPLEANTER TIL BESTYRELSEN

8. VALG AF EKSTERN REVISOR

9. VALG TIL INTERN REVISION

10. EVENTUELT

Bestyrelsen består af:

Formand Kim Eriksen (B046), næstformand Stig Mercebach (B061), bestyrelsesmedlem Marc Allentoft (B179), bestyrelsesmedlem Cathrine Matarese (B120) og kasserer Kåre Gade Petersen (B176)

Denne indkaldelse er adgangsgivende til foreningens ordinære generalforsamling.

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

VIGTIGT!!

Grundet Corona situationen har vi i år særlige hensyn. Læs venligst vores forholdsregler på sidste side i indkaldelsen.

Hver andel repræsenterer én stemme

Jf. vores vedtægter §24 stk. 3. Skal forslag der ønsker 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.

Onsdag den 2. december 2020 kl. 18.00.

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

Forslag skal afleveres i sin fulde ordlyd.

FORELØBIG AKTIVITETSKALENDER 2020/2021:

Juletræstæanding:	søndag d. 29. nov. 2020
Fastelavn:	søndag d. 14. feb. 2021
Ordinær generalforsamling 2021:	torsdag d. 25. marts 2021

Med forbehold for ændringer

1. Valg af dirigent

2. Valg af stemmeudvalg

3. Bestyrelsens årsberetning året 2019/2020

Forsat afhjælpning af de grønne arealer

Bestyrelsen har også i år brugt en del tid på at få Hovedstadens Bygningsentreprise til at afhjælpe de grønne arealer. Vores faskiner er blevet undersøgt, de fejler ikke noget, der er vores undergrund der er meget leret og derfor har faskinerne svært ved at tømmes, men de er demissioneret til det. Tekniske beregninger viser at faskinerne ikke er årsagen til opfugtning af soklerne. Vi er nu ved at undersøge om vores omfangsdræn kan være årsagen.

De grønne arealer bliver reetableret så snart vejret tillader det.

Havemøbler

Vi har også fået nye havemøbler i 2019 og vi håber at I alle, som I plejer, vil være med til at passe godt på udstyret og stille det pænt efter brug. Husk at slå parasoller sammen og lægge hynder tilbage i hyndekasserne. Som i øvrigt ikke har særlig godt af at børnene leger hule i dem. Så hjælp os også gerne med at fortælle de skønne børn, at der ikke skal leges i hyndekasserne. 😊

Rørprojekt

Rørprojektet er nu afsluttet og div. mangler er udbedret. Bestyrelsen har været utrolig tilfredse med entreprenøren og vores tekniske rådgiver, hvilket har givet en let og gnidningsfri udførsel. Entreprenøren har rost foreningens varmemester for at have udvist passion og løsningsorientering, i forhold til projektet og beboeren og har bekræftet bestyrelsen i at, vores valg af at have en fuldtidsvarmemester, er en uvurderlig styrke for Nymindegaard. Også beboeren har fået en stor ros for deres forståelse og samarbejde, hvilket ligeledes har medvirket til en god byggesag. Det vil bestyrelsen gerne takke for.

Ifm. Projektet har vi fået installeret 5 stk. trykforøgeranlæg, hvilket har øget trykket på 4. sal til et tryk som vi kan være bekendt. Såfremt vi skulle opleve at trykket ikke er tilfredsstillende, har vi mulighed for at øge trykket yderligere.

Ydermere har vi fået installeret LAGUR-anlæg, som er et kemifrit "blødgøringsanlæg", som i realiteten ikke blødgøre vandet, men derimod spaltes kalk-molekylerne så de ikke kan binde til rør, fliser osv. Man vil stadig

opleve, at der kan sidde kalk på fliserne m.m. Denne kalk er derimod ikke bundet og burde derfor kunne fjernes med en våd klud. Kalken er altså stadig i vandet, men vandet opfører sig som 'blødt vand', hvorved det også er dette man skal gå efter når man doser vaskemiddel osv.

Såfremt I oplever nogle mangler i jeres lejlighed eller generelt på rørsystemet i ejendommen, skal I kontakte bestyrelsen. Ved 1-års gennemgang vil disse mangler blive gennemgået og de vil herefter blive udbedret.

Altan- & vinduesprojekt

Vores tekniske rådgiver på altan- og vinduesprojektet har sammen med bestyrelsen og altanudvalget udarbejdet de dokumenter, som hver enkelt andel modtog i det første halvår af 2019. Der er indsamlet dokumentation for hvem der ønsker en altan, herunder fransk altan, lille altan eller stor altan. Alle lejligheder er ved jeres hjælp blevet optegnet ift. rumfordeling, placering af rør og radiatorer. Alle disse informationer er vigtige, når Københavns Kommune skal ansøges om tilladelse til altaner i A/B Nymindegaard.

Vi er desværre løbet ind i samarbejdsvanskeligheder med A4, som har gjort, at vi har opsagt samarbejdet med dem og er i gang med at skrive kontrakt med en ny aktør. Vi er naturligvis kede af, at samarbejdet ikke kunne fortsætte, men vi har valgt, med respekt for foreningen, kun at samarbejde med aktører, der er troværdige og som vi kan stå inde for.

Det betyder, at vindues- og altanprojektet har ligget stille ift. tidsplanen, men at der arbejdes på, at det hurtigst muligt kan genoptages.

Altanudvalget består fortsat af Teis Corneliussen, Sune Hansen og Kristine Witting Gustavsen, som bistår projektet, hvor og når det er relevant. Tak for det.

Nøgler og dørtelefoner

Ved generalforsamling 2017 drøftede vi en udskiftning af nøgler og dørtelefoner. På daværende tidspunkt vidste vi ikke hvor mange nøgler vi manglede i systemet. I 2018 viste en optælling at ca. 34% af vores nøgler ikke længere er i systemet. Derfor har vi igennem året brugt en del energi på at undersøge hvad vores muligheder er for at forny vores låsesystem. Vi har undersøgt to løsninger, den ene er at vi fornyere det system vi har i dag, så vi får nye nøgler og låse. Den anden er at vi udskifter til et brikssystem der gør at vi nemt kan lukke brikker ude af systemet og tildele nye og ekstrabrikker, dette er dog også en dyrere løsning. Se forslag 5b

Vi har også en udfordring med vores dørtelefoner da de er meget slidte og

det er desværre ikke så nemt at købe reservedele til det nuværende system. Derfor forvente vi at hele systemet skal skiftes. Vi har dog besluttet ikke at koble udskiftning af låsesystemet og dørtelefonerne sammen i samme projekt. Da vi mener at en integreret løsning, hvor et evt. briksystem sidder i dørtelefonerne, vil gøre vedligeholdelse mere vanskeligt og dyrere. Derfor indstiller bestyrelsen til at vi i 2020 skifter låsesystem og i 2021 skifter dørtelefonsystem.

Afholdelse af arrangementer

I 2019 afholdte vi sommerfest, juletræstænding og her i 2020 fastelavn. Og Halloween blev igen i 2019 til en stor succes, en kæmpe tak til de frivillige kræfter, der gjorde det muligt.

Desværre har 2020 jo stået i Corona'ens navn og vi har været nødsaget til at aflyse alle vores sociale arrangementer siden marts.

Hvilket også gjorde at vi var nødsaget til at aflyse vores ordinære generalforsamling, som skulle have været afholdt tilbage i marts. Til gengæld indkaldte vi til en nødgeneralforsamling, så vi kunne få vores regnskab godkendt, så foreningen forsat kunne driftes. Vi var blevet rådet til at denne nødgeneralforsamling skulle afholdes så kortvarigt som muligt og derfor kun have regnskabet som punkt.

Derefter kom der et ønske fra mere end 1/5 del af beboerne om at vi skulle drøfte indhentelse af en ny valuarvurdering. Og der blev indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor indhentelse af en ny vurdering blev vedtaget.

Facebook grupperne

De virker som de skal **A/B Nymindegaard** til nabo relateret nyheder og **a/b Nymindegaard byt/køb/salg** til ... ja byt/køb/salg

Internet og telefoni

Mange oplever desværre stadig problemer med internettet. Vi har gennem året haft overvågning på vores nettrafik, i håb om at se om det er nogle specifikke andele der har problemer. Forbindelsen ud i verden er generelt god, men vi har gennem året fundet et par netværk der har været sat forkert op, så de til tider har blokeret for andre. Dertil kommer at med alle de trådløse netværk som ligger så tæt, så vil de trådløse signaler til tider være langsomme.

Hvis man tilslutter direkte med et kabel i væggen, så er der ofte ingen

problemer. Det er foreningens ansvar at der er internetforbindelse i kontakten så undersøg først om der er forbindelse dér. Hvis ikke, så kontakt varmemesteren. Hvis der er, skyldes det sandsynligvis, at det er ens eget udstyr der er fejl på.

Vi hjælper gerne til, men det er i sidste ende andelshaverens eget ansvar hvilket udstyr der tilsluttes foreningens netværk. Og hvis det skaber generer for andre, kan man blive bedt om at pille det fra.

Telefonien har også givet os lidt udfordringer i år, da vores gamle analog telefoncentral stod af, få dage inden sommerferien startede. Vi fik en ny digital central, da det ikke kunne svare sig at reparere på den gamle og så skulle man tro, at alt var godt derefter. Men det viste sig at vores gamle nummerserie, som lå hos DanskKabelTv ikke længere kunne tale sammen med den nye central. Og DanskKabelTv ønskede ikke at lave om på systemet og tilbød i stedet en temmelig kostbar løsning, som handlede om at brugerne skulle have en omformerboks i hjemmet. Med månedlige udgifter til følge. Vi valgte derfor at starte et samarbejde op med PowerNet, som godt kunne levere teknikken, til at få det hele til at fungere med den nye central. Og nu skulle man tro at det hele faldt på plads, men ak nej. For da vi ansøgte DanskKabelTv om at overflytte alle vores numre til PowerNet, så var det ikke muligt uden brugernes samtykke. Det fik vi og dem der ville med over til PowerNet kom over. Desværre var det heller ikke nok for DanskKabelTv, til at de kunne afbryde samarbejdet med dem der ikke længere ønskede fastnettelefon, derfor er de brugere der ikke længere ønskede at have fastnettelefon, forsat blevet opkrævet abonnement fra DanskKabelTv til trods for at deres produkt ikke virker. Bestyrelsen har kontaktet de pårørte brugere og bedt alle som ikke ønsker fastnettelefon og som stadig betaler til DanskKabelTv om selv at kontakte DanskKabelTv og opsige deres abonnement.

3a Godkendelse af bestyrelsens årsberetning

4. Regnskab og andelskrone

Se vedlagte halvårsrapport (1. halvår 2020) fra Beierholm

4a Fastfrysning af valuarvurdering 2020

Bestyrelsen foreslår at vi fastfryser vores valuarvurdering på kr. 358.800.000, som jf. Vurderingsrapport 24. juni 2020. Dette for at skærme os mod et fald i valuarvurdering grundet stramninger af Boligreguleringsloven §5 stk. 2.

4b Godkendelse af 1. halvårs regnskab 2020

Bestyrelsen foreslår regnskabet godkendt, samt en samlet hensættelse på 51,3 mio. kr. Dette medfører at vores andelskrone stiger fra 16.537 kr. til 18.040 kr.

Motivationen herfor er at bestyrelsen foreslår at vi fastholder vores nuværende hensættelse til vinduer og eventuelle låneomlægninger på 15,5 mio.kr. samt 35,8 mio.kr. til fremtidige byggeprojekter i en eventuel fastfrysningsperiode.

Det er vigtigt at understrege at foreningens hensættelser, fastsættes af generalforsamlingen ved hver ordinær generalforsamling og er dermed igen kan være et punkt til debat i 2021.

5. Forslag til behandling på generalforsamlingen

5a Mandat til omlægning af nuværende realkreditlån

Foreningen har i dag to lån:

Nuværende lån	Type	Restgæld	Rente	Restløbetid	Årlig ydelse	Afdrag
Realkredit Danmark	Kontantlån	15.907.941	1,34	29,5	442.163	247.387
Realkredit Danmark	Kontantlån	38.693.314	1,08	29,5	1.108.594	837.588
I alt		54.601.255			1.550.757	1.084.945

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.

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

5b Nuværende nøglesystem udskiftes til et briksystem.

Forslaget stilles af bestyrelsen. Se bilag 1

5c Intern forkøbsret

Forslaget stilles af bestyrelsen. Se bilag 2

5d Rygepolitik AB Nymindegaard

Forslaget stilles af bestyrelsen. Se bilag 3

6. Valg til bestyrelsen

6a Valg af formand for 2 år

Kim Eriksen, bolig 046, modtager genvalg.

6b Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for de næste 2 år

Cathrine Matarese, bolig 120, modtager genvalg.

Simon Vesth, bolig 160, modtager ikke genvalg (fraflyttet).

7. Valg af to suppleanter til bestyrelsen

Der skal vælges 2 suppleanter frem til næste ordinær generalforsamling.

De to nuværende suppleanter modtager IKKE genvalg (fraflyttet).

8. Valg af ekstern revisor

Bestyrelsen foreslår genvalg af Beierholm.

9. Valg til intern revision

Claus Rosenquist, bolig 178, modtager IKKE genvalg (fraflyttet).

10. Eventuelt

Yderligere debat og herefter afslutning af generalforsamlingen.

Bilag 1: Nuværende nøglesystem udskiftes til et briksystem.

Udskiftning af nuværende nøglesystem til briksystem.

Bestyrelsen har vurderet, at der er et stort behov for udskiftning af vores nuværende nøglesystem, da der er tydelige tegn på slid i cylindrene. Derudover er der mange forsvundne systemnøgler i omløb, og det er af sikkerhedsmæssige årsager endnu en grund til udskiftning af det nuværende system.

I den forbindelse har bestyrelsen kontaktet den nuværende leverandør for at få et tilbud på samme slags nøglesystem, og prisen lyder på 130.000 inkl. moms. Hver nøgle koster 160 kr. inkl. moms, hvis man skal købe en ny, hvis man mister den. En omkostning som bestyrelsen vurderer skal tages i 2020.

Bestyrelsen har i den forbindelse undersøgt markedet for andre alternativer og har fundet frem til et tilbud på et briksystem lydende på 350.000 kr. inkl. moms. Her koster en ny brik 60 kr. inkl. moms.

Vi har valgt at kigge på briksystemet, fordi vi kan se følgende fordele:

- Større sikkerhed ved tab af brik (nøgle), da den kan deaktiveres af varmemesteren og ny brik hurtigt kan aktiveres igen.
- Nye brikker kan laves hurtigt af varmemester i tilfælde af håndværkerbehov eller andet
- Langtidsholdbart cylinderfrit system, der kræver mindre vedligeholdelse end det nuværende system
- Billigere enkeltstyksbrikker

Bestyrelsen anbefaler en overgang til briksystem, og ønsker generalforsamlings opbakning til denne.

Bilag 2: Forslag om intern forkøbsret / fortrinsret

Bestyrelsen fremsætter forslag om indførelse af interne 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 familie i lige linje samt salg til sammenlægning stadig har større forkøbsret.

Alle andele skal derfor opslås som ledige til internt salg med alle 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, 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.

Nødvendige ændringer af vedtægterne

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

(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. B) Såfremt andelen ikke sælges i henhold til litra A) skal den tilbydes naboer til sammenlægning, jf. reglerne herom	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. B) Såfremt andelen ikke sælges i henhold til litra A) skal den tilbydes naboer til sammenlægning, jf. reglerne herom
--------	---	---

	<p>C) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.</p>	<p>C) Samtidig med naboerne litra B) tilbydes andelen, skal alle andre andelshavere i foreningen også tilbydes andelen. Dette offentliggøres ved opslag.</p> <p>D) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver. Hvis andel er kommet til salg via intern flytning litra C) så overgår indstillingsretten først til andelshaveren af den internt købte andel.</p>
(13.3)	<p>Såfremt andelen ikke sælges til maksimalprisen, skal den sælges til højestbydende ved en lukket budrunde mellem de i § 13.2 litra B) nævnte andelshavere.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Fortrinsretten gælder kun ved handel til maksimalprisen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
(13.4)	Såfremt der ikke kan findes en køber til	Udgår

	<p>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 løstøre.</p>	
(13.5)	<p>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.</p>	Udgår
(18.2)	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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 sammelægning eller internt bytte. Jf. §13.2.b og §13.2.c</p>

	<p>Reglerne for sammenlægning finder i det hele anvendelse.</p> <p>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.</p> <p>F) Boligen opslås som ledig blandt andelshaverne. Den med størst anciennitet vil få den tildelt.</p>	<p>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.</p>
--	---	---

Bilag 3: Rygepolitik AB Nymindegaard

Bestyrelsen har gennem årene jævnligt fået henvendelser fra andelshavere om gener ved rygning. Nogle henvendelser går på gener fra underbo, hvor røgen trænger op gennem gulv og sprækker. Andre henvendelser har været om, at de bliver generet af, at der ryges i nærheden af barnevogne i gården, eller at røgen trænger ind gennem åbne vinduer, når der ryges i gården. Derfor har bestyrelsen besluttet, at det er tid til en debat om rygning og en afstemning om hvordan Nymindegaards fremtidige rygepolitik skal se ud.

Vi har delt forslaget op i tre.

- A) Det er ikke tilladt at ryge på fællesarealerne dette gælder også i gården. Skal der ryges skal det enten foregå i egen andel, egen altan (jævnfør altanordenen) eller på gaden.

Vedtages forslaget bliver det indskrevet i husordenen.

- B) Det er ikke tilladt at ryge på fællesarealerne dette gælder også i gården. Rygning på altanerne er heller ikke tilladt. Skal der ryges skal det foregå i egen andel eller på gaden.

Vedtages forslaget bliver det indskrevet i husordenen og altanordenen.

- C) Hele matriklen skal være røgfri. Det vil sige at det ikke er tilladt at ryge i gården, på altanerne eller i vores boliger. Rygning er kun tilladt udenfor på gadesiden. (For andelshavere der inden denne ændring træder i kræft er rygere, vil være fritaget for rygeforbuddet i egen andel)

Vedtages forslaget bliver det indskrevet i husordenen, altanordenen OG der skal indføres en ny paragraf i vedtægterne:

§12.3:

Ab-Nymindegaard er røgfri. Det vil sige at det ikke er tilladt at ryge i gården, på altanerne eller i vores boliger. Rygning er kun tilladt udenfor på gadesiden.

Eksisterende andelshavere, før denne vedtægtsændringer, er fritaget for rygeforbuddet i egen andel.

Grundet Corona situationen

Opfordrer bestyrelsen til at der fra hver andel kun fremmøder med én person.

Ydermere ønsker bestyrelsen at vid cirka hvor mange der deltager. Derfor bedes I lægge nedenstående seddel i postkassen eller skrive en mail på kontor@ab-nymindegaard.dk med navn, bolig nummer og hvor vidt I kommer eller ej. Dette for at vi kan planlægge vores indbyrdes afstand og opstilling af stole, bedst muligt.

Det er vigtigt at understrege at tilmeldingen IKKE er adgangsgivende og I vil derfor IKKE blive nægtet adgang, hvis I skulle glemme tilbagemeldingen.

Men vi risikerer dog, at vi ikke får arrangeret hallen godt nok, hvis der er mange der ikke melder tilbage.

Vi skal alle bære mundbind eller visir, såfremt vi ikke sider ned. Derfor skal disse medbringes, Bestyrelsen vil indkøb mundbind hvis der skulle være enkelte der skulle glemme dem på aftenen.

Vi serverer kun drikkevarer som øl, sodavand og vand og der vil ikke blive opstillet borde, men kun stolerækker.

Da vi skal være et nyt sted, har vi på bagsiden vedhæfter kort over stedet.

Adressen er: **Hellerup Sejlklub Paul Elvstrøms Plads 1, 2900 Hellerup**

Der skulle efter sigende være begrænset med p-pladser, så vi anbefaler at I går eller cykler. Skulle der være gangbesværet, der ikke selv har mulighed for at arrangere transport, så skriv det på sedlen eller i mailen, sammen med et kontaktnummer, så vil bestyrelsen være behjælpelig med at arrangere transporten.

Svar udbedes senest onsdag den 2. december 2020 inden kl. 18

----klip-----klip-----klip-----klip-----klip-----klip-----klip-----klip----

-

Navn: _____ Bolig nr. _____

Ønsker at deltage på generalforsamlingen

Ønsker IKKE at deltage på generalforsamlingen

Jeg er gangbesværet og har ikke selv mulighed for at arrangere transport til Hellerup sejlklub og ønsker derfor, at bestyrelsen kontakter mig på telefon _____ for at hjælpe med at arrangere dette.

Ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Nymindegaard 10. december 2020



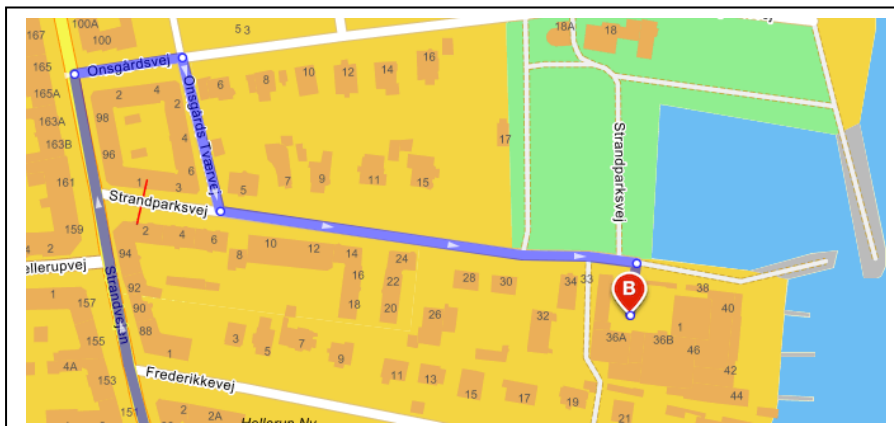
10 min. (3.3 km) Udsk

[Vis start](#) [Vis slutning](#) [Vis hele ruten](#)

1. Start i retning mod syd på Lange-Müllers Gade, køør 56 m
2. Drej til venstre ind på Nygårdsgade, køør 673 m
3. Drej til venstre ind på Østerbrogade, køør 309 m
4. Fortsæt ligeud ind på Strandvejen, køør 1.9 km

← Ads by Google [Stop seeing this ad](#) [Why this ad?](#)

5. Drej til højre ind på Onsgårdsvej, køør 59 m
6. Drej til højre ind på Onsgårds Tværbvej, køør 84 m
7. Drej til venstre ind på Strandparksvej, køør 223 m
8. Drej til højre ind på Paul Elvstrøms Plads, køør 28 m
9. Du er fremme



Hellerup Sejlklub
Paul Elvstrøms Plads
1, 2900 Hellerup