

**Generalforsamling AB Nymindegaard  
Mandag den 18. marts 2024 kl. 19:00**

**Tillæg til dagsordenen**

Bestyrelsen har modtaget 2 forslag fra andelshaverne.

**Bilag 1**

**Forslag om at droppe fastfrysning af valuarvurdering og justere til seneste valuarvurdering**

**Bilag 2**

**Forslag om separering af byggeprojekterne Altan montering og vindues udskiftning**

Husk at generalforsamlingen afholdes i Kildevæld Kulturcenter, Kildevældsskolen, Østerbro og at vi starter kl. 19:00.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

# **Bilag 1**

Fremsat af Asbjørn Berg - bolig 54

Bestyrelsen forslår emnet behandlet under dagsordenens punkt 4 "Regnskab og andelskrone", som punkt 4A og dermed rykkes de øvrige punkter til henholdsvis 4B og 4C

## **Forslag om at droppe fastfrysning af valuarvurdering og justere til seneste valuarvurdering**

### **Baggrund for forslaget**

Bestyrelsen lægger i indkaldelsen til generalforsamlingen op til at fastholde fastfrysningen af valuarvurderingen til 2020-værdi. Der argumenteres med at "Bestyrelsen ikke mener stigningen i vurderingen er stor nok endnu til at fjerne det sikkerhedsnet som fastfrysningen giver". Uden yderligere begrundelse er det svært for udeforstående at forstå, hvilken sikkerhed (eller grad af sikkerhed), der gives køb på ved at justere andelsværdien til den faktiske vurdering. Som andelshaver, der står til at skulle fraflytte vores dejlige forening, er det derfor svært ikke at se fastfrysningen som en *omfordeling* af værdi fra fraflytter til tilflytter.

## **Bilag 2**

Fremsat af Eva Raabyemagle - bolig 111

Eva forslår emnet behandlet under dagsordenens punkt 5 "Forslag til Behandling på generalforsamlingen", Bestyrelsen forslår at forslaget behandles som punkt 5D og dermed rykkes det sidste punkt til 5E.

### **Forslag til generalforsamling AB/Nymindegaard 18.03.2024**

Nedenstående forslag bedes behandlet på den kommende generalforsamling som første punkt under punkt 5) indkomne forslag. Dette af hensyn til de beslutninger, der efterfølgende skal tages under de resterende punkter fremsat af bestyrelsen under punkt 5).

#### **Forslag:**

**At Generalforsamlingen beslutter at igangsætte altanprojektet separat og med øjeblikkelig virkning uden at afvente evt. ansøgning til Byfornyelsespuljen (se pkt. 5c). Og at evt. ansøgning om tilskud fra Byfornyelsespuljen om støtte til vinduesprojektet (pkt. 5c) således fremsendes uafhængigt af altanprojektet.**

Med nedenstående motiverede begrundelser, forholder jeg mig ikke til de enkelte projekter indholdsmæssigt, men kun det, der vedrører og påvirker økonomi og tidsperspektivet for projekterne.

Der henvises i øvrigt til bestyrelsens beretning 2024 i afsnittet om altaner – citat: " Vores rådgiver, Art-Tek har i samarbejde med bestyrelsen udarbejdet udbudsmaterialet, så det er klart til at blive sendt af sted".

#### **Motiveret begrundelser for forslaget med fokus på diverse usikkerhedsmomenter:**

Tilbage for mere end 10 år siden, da snakken om altaner begyndte, var der en klar holdning til at altanprojekt og det kommende behov for udskiftning af vinduer skulle skilles helt ad, da det ville blive alt for problematisk og uoverskueligt at gennemføre projekterne samlet.

Tiden har vist at bekymringerne var særdeles velbegrundede.

Efter en del snak blev det dog foreslået og besluttet, at slå projekterne sammen, så man ikke skulle igennem to på hinanden følgende byggeprojekter med dertilhørende ulemper og byggerod.

Med bestyrelsens nu fremlagte forslag (pkt.5c) viser det sig nu med al tydelighed, at det var en utrolig dårlig beslutning, der blev taget om at koble de 2 projekter – projekterne spænder i den grad ben for hinanden på alle måder både hvad angår tidsplaner, ansøgningsfrister, behandlinger af ansøgninger hos KK og de benspænd, som vi igen må forvente kan komme.

- Kan altanprojektet sættes i gang alene uden at skabe ekstra udgifter? Indtil videre har vi kun oplevet helt ekstreme store prisstigninger på etablering af altaner bl.a. grundet KK langsommelige sagsbehandling og en proces i boligforeningen, som generelt har været enormt lang. Med en yderligere udskydning af projektet kan man i værste fald kun forvente yderligere prisstigninger.
- Én af begrundelserne for at koble projekterne i sin tid var, at man kunne spare udgifter og bøvl med dobbelt opsætning af stilladser. Så vidt vides bruger altanfirmaer ikke stilladser, men lift – så projekternes udførelse vil alligevel ske forskudt.
- I bestyrelsens forslag under pkt.5c om en kobling af det samlede projekt til Byfornyelsespuljen i KK (Byfornyelsespuljen retter sig kun mod vinduesprojektet), fremgår det af *tidsplanen i Årsberetningen*, at et samlet projekt vil blive forsinket yderligere mindst et år frem til 2026. Hidtil har vi ikke kunnet regne med KK tidsplaner.
- Af bestyrelsens forslag fremgår det, at et evt. tilskud på op til 50% vil kunne reducere kommende huslejudgifter med op til xx antal kr.. Bestyrelsen oplyser ikke hvilke prisstigning beboeren ellers vil kunne forvente, bl.a. fordi vi endnu ikke har fået forelagt et endeligt budget – derfor er det umuligt at forholde sig til en evt. besparelse (og som i værste fald kan spises op af almindelige prisstigninger).
- Hvad betyder endnu en udskydelse af altanprojektet i forhold til tidligere tilsagn/byggetilladelse? Der var allerede pres på for fiktivt at sætte projektet i gang i april for et år siden, hvor man lavede et proforma hul i en lejlighed,
- Kan bestyrelsen eller rådgiver garantere, at vores godkendelse holder efter et kommende kommunalvalg. Allerede ved sidste ansøgningsrunde blev projektet forsinket bl.a. grundet en høringsrunde om ændret lovgivning omkring altaner i KK. Hvem kan forudsige situationen efter et kommende kommunalvalg.

Mvh.

Eva Raabyemagle, bolig 111