

Forslag til generalforsamling 2020

A/B Magasingården

4.9.2020

Forslag A:

Forslag til vedtægtsændring: Forlænget frist mangelindsigelser

Forslag til ændring af § 15.6, 2. og 3. sætning:

Nuværende formulering: *Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen.*

Foreslået ny formulering: *Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 14 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 21 dage.*

Begrundelse: Udvidelsen af tidsfrister er i overensstemmelse med ABFs standardvedtægter. Endvidere har det ofte vist sig at være en meget snæver frist med 8 dage. Derfor foreslås lagt en uge til.

Forslag B:

Forslag til vedtægtsændring: Salg og intern flytning

Forslag til ændring af §13:

Den nuværende § 13, stk. 3 B)

B) *Andre andelshavere. Andelshaver med størst anciennitet har fortrinsret. Ved lige anciennitet trækkes der lod mellem de rettidigt anmeldte andelshavere.*

Deles i to:

B1) *Andre andelshavere, som på forhånd har anmeldt interesse i pågældende lejlighedstype. Andelshaver med størst anciennitet har fortrinsret. Ved lige anciennitet trækkes der lod mellem de anmeldte andelshavere. Dog gælder at er denne mulighed alene er aktuel i første led og dermed gælder den ikke for den andel, som udbydes af andelshaver, der har anmeldt interesse.*

B2) *Andre andelshavere. Andelshaver med størst anciennitet har fortrinsret. Ved lige anciennitet trækkes der lod mellem de rettidigt anmeldte andelshavere.*

Der tilføjes to stk. til § 13 efter stk. 3:

(13.x): Andelshaver, der ønsker at fraflytte sin bolig, skal inden opslag have afleveret alle oplysninger, som er fra sælgers side er nødvendig til udarbejdelse af en

overdragelsesaftale. En kandidat skal senest 14 dage efter den i 13.2 angivne 14 dages varsel kunne underskrive en overdragelsesaftale.

(13.x): Bestyrelsen indkalder køber til møde senest 3 uger efter at bestyrelsen har modtaget den af sælger og køber underskrevne overdragelsesaftale.

Begrundelse: Bestyrelsen ønsker at gøre bestemmelserne om intern flytning praktisk håndterbare og gøre det klart hvad andelshaverne kan forvente – ikke mindst i forhold til det tidspres, der nemt kan opstå i forbindelse med en flyttesituation. Andelshavere, der ønsker intern flytning, kan sikre sig en fortrinsret ved at anmelde interessen. Hvis der samtidig er sikret opbakning fra bank på forhånd, bliver det praktisk muligt at gennemføre et salg, således at salget for den oprindelige sælger ikke forsinkes unødigt.

Forslag C:

Forslag til vedtægtsændring: Fortrinsret til børn

Forslag til ændring af §13. Tilføjelse af nyt stk. sidst.

(13.x): Bestemmelserne i 13.3 vedr. fortrinsret for andre andelshavere gælder for børn af andelshavere på lige fod med andelshavere. Fortrinsret for børn af andelshavere bortfalder ved barnets fraflytning.

Forslag til ændring af §13. Tilføjelse af nyt stk. sidst.

(13.x): For bestemmelserne i 13.3 vedr. anciennitet gælder at ved tilbageflytning er anciennitet nulstillet.

Begrundelse: Børn er også beboere og bør have mulighed for intern flytning. Bestemmelsen vedr. anciennitet sikrer, at en formel tilbageflytning ikke foretages for at sikre sig ret til at købe en andel. Er formuleret generelt, så bestemmelse ikke kan bruges til at argumentere en andelshaver, der ”vender tilbage” kan medtage anciennitet fra en tidligere periode som andelshaver i foreningen.

Forslag D:

Forslag: Låneomlægning I

Bestyrelsen bemyndiges til at omlægge foreningens nuværende realkreditlån i Nordea og optage et nyt 30-årigt kontantlån med en lavere fast rentefod. Bestyrelsen eller administrator bemyndiges til at indgå en fastkursaftale ved låneomlægningen.

Begrundelse: Renteudviklingen har inden for det sidste år i kortere tidsrum gjort det attraktivt at lave endnu en låneomlægning. Bestyrelsen vil gerne have mulighed for at benytte en sådan kortvarig mulighed i fremtiden. Formålet med en låneomlægning vil være at nedsætte den løbende ydelse.

Det er bestyrelsens opfattelse, at vi til hver en tid forsøger at opstille de bedste rammer for foreningen og dens andelshavere, herunder om muligt nedsætte udgifter til

lånefinansieringen. Det er på ingen måde vores opgave at fastholde andelskronen på en given værdi.

Forslag E:

Forslag: Låneomlægning II

Bestyrelsen bemyndiges til i forbindelse med en omlægning af foreningens nuværende realkreditlån i Nordea anvender op til 1 mio. kr. af andelsforeningen likviditet til nedsættelse af gælden.

Begrundelse: Andelsforeningen har i dag en likviditet, som er større end det løbende behov. Ultimo 2019 var likviditeten 2.073.154 kr., hvoraf 1.006.679 kr. er en ”renteneutral” kredit. Ved at anvende 1 mio. kr. til et ekstraordinært afdrag nedsættes den løbende betaling.

Forslag F:

Justering af husorden om affald

Punkt 10. Affald foreslås ændret fra:

- a. Husholdningsaffald skal bortskaffes i foreningens miljøstation. Der henvises til Hvidovre kommunes regulativ for husholdningsaffald. Storskrald skal den enkelte beboer selv bortskaffe (Der henvises til Hvidovre kommunes genbrugsplads på Avedøre Holme henholdsvis storskrald ved Fægtesalen hver anden måned).
- b. Henstilling af affald i opgange, på altaner og terrasser, samt i gårdrummet er forbudt, herunder husholdningsaffald som øjeblikkeligt skal bringes til foreningens miljøstation.
- c. Det er ikke tilladt at overfylde affaldscontainere i foreningens miljøstation. (Hvis låget på en container ikke kan lukkes, har foreningen ikke garanti for tømning, samt at der er stor risiko for rotte- og skadeangreb)

Til (med ændringer i rød):

- a. Husholdningsaffald (*madaffald, plastikaffald, metalaffald og restaffald*) skal bortskaffes i foreningens miljøstation. Der henvises til Hvidovre kommunes *vejledning om sortering af affald*.
- b. Storskrald *og større mængder plastikaffald, metalaffald eller restaffald – og pap* skal den enkelte beboer selv bortskaffe (Der henvises til Hvidovre kommunes genbrugsplads på Avedøre Holme henholdsvis storskrald ved Fægtesalen hver anden måned).
- c. Henstilling af affald i opgange, på altaner og terrasser, samt i gårdrummet er forbudt, herunder husholdningsaffald som øjeblikkeligt skal bringes til foreningens miljøstation.
- d. Det er ikke tilladt at overfylde affaldscontainere i foreningens miljøstation. (Hvis låget på en container ikke kan lukkes, har foreningen ikke garanti for tømning, samt at der er stor risiko for rotte- og skadeangreb)

Begrundelse: Den i efteråret 2019 indførte kommunale affaldsordning indebærer at husordenen om affald skal justeres. Der har endvidere været tilfælde af manglende forståelse for at der skal være plads til de løbende restaffald i hele ugen, således man ikke kort efter den ugentlige tømning kan lægge større mængder i containerne.

Forslag G:

Justering af husorden om rygning

Punkt 13. Rygning foreslås ændret fra:

- a. Rygning er ikke tilladt i opgange og andre indendørs fællesarealer
- b. Rygning på egen altan bør ske under hensyntagen til de øvrige beboere.
- c. Cigaretskod m.v. må ikke efterlades på fællesarealerne.

Til:

- a. *Rygning er ikke tilladt i opgange og andre indendørs fællesarealer*
- b. *Cigaretskod m.v. må ikke efterlades på fællesarealerne.*
- c. *Rygning på egen altan **og egen terrasse** bør ske under hensyntagen til de øvrige beboere (naboer, ovenboer og underboer).*
- d. *Rygning i egen lejlighed bør ske under hensyntagen til de øvrige beboere. Udluftning modvirker spredning af røglugt via udsugningsanlægget og isolering under entredør modvirker udsivning til opgang.*

Begrundelse: Udover redaktionel ændring af rækkefølgen. Der er andelshavere, som har bemærket røglugt, hvorfor der foreslås en tilføjelse for at gøre opmærksom på problemet. Endvidere ønsker bestyrelsen at benytte lejligheden til at understrege bestemmelsen Cigaretskod m.v. må ikke efterlades på fællesarealerne, idet er i det sidste år er observeret en stigende mængde af cigaretskod i gårdrummet.

Forslag H:

Justering af husorden om terrasser samt haver

3. Terrasser og haver, underpunkt b foreslås ændret fra:

- b. Der skal tages hensyn til naboer og overboere ved brug af både indvendige og udvendige terrasser samt haver.

Til:

- b. *Der skal tages hensyn til naboer, **underboere** og overboere ved brug af både indvendige og udvendige terrasser samt haver.*

Begrundelse: Forslaget tager udgangspunkt at gøre det tydeligt at f.eks. rystning af tæpper fra altaner over have netop ikke er udtryk for hensyntagen.

Forslag I:

Bestyrelsens forslag til datoer for havedage 2020/2021 samt generalforsamling 2021

Bestyrelsen foreslår følgende dage:

Havedage: Lørdag d. 20. juni 2020

Søndag d. 4. oktober 2020

Søndag 11. april 2021

Generalforsamling: Tirsdag 20. april 2021

Bestyrelsen bemyndiges til at flytte havedage eller lade disse erstatte af anden type pligtarbejde.

Bestyrelsen bemyndiges til at flytte Generalforsamling 2021, men skal så vidt muligt varsle dette med mindst 3 måneder.

Forslag J:

Bestyrelsens forslag til gentagelse af sædvanlige generalforsamlingsbeslutninger

A: For navneskilte ved dør og på postkasse betaler andelshaver ved overdragelse og evt. senere ændringer det foreningen fakturerede beløb tillagt ekspeditionsgebyr 250 kr. Andelshaver foretager selv montering. Dog bemyndiges bestyrelsen til at finde en billigere løsning om muligt.

B: Den i 2009 på en generalforsamling vedtagne beslutning om, at alle nye andelshavere skal indbetale et depositum på 2 måneders boligafgift bekræftes.

Note: Det sædvanlige Fastlæggelse af gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale: 3.000 kr. er ikke medtaget, se forslag M.

Forslag K:

Bestyrelsens forslag vedr. evt. nyt administrationsselskab

Bestyrelsen bemyndiges til at forhandle med relevante administrationsfirmaer og evt. nyt valg af ny administratorer og revisor med baggrund i opdelingen af AdministratorTeamet.

Begrundelse: Bestyrelsen har modtaget en orientering om at der nu sker en opdeling vores administrationsselskab AdministratorTeamet. AdministratorTeamet er et familieforetagende og Birgitte Rasmussen udtræder nu og tilbyder – i forståelse af AdministratorTeamet – at medtage Magasingården til sit nye selskab.

Forslag L:

Bestyrelsens forslag vedr. klipning af hække – ændring af husorden

Husordens punkt:

3. Terrasser og haver

e. Hække mellem udvendige terrasser/haver skal vedligeholdes af andelshaverne og må max. have en højde på 180 cm.

Ændres til:

3. Terrasser og haver

e. Hække mellem udvendige terrasser/haver skal vedligeholdes af andelshaverne og må max. have en højde på 180 cm. *Klipning skal ske mindst én gang årligt inden 1. juli.*

Forslag M:

Det på generalforsamlingen fastsatte gebyr til foreningen ved salg ændres fra 3000,- til 0,86% af salgsprisen.

Begrundelse: Forskellen i lejlighedsstørrelsen bliver tilgodeset, og ændres ved ændringer i markedsprisen.

Til illustration er i bilag A (næste side) en oversigt over hvad forslaget betyder for hver enkelt andel.

Kolonnen *gebyr ved 1* viser hvad forslaget ville have betydet ved foreningens start og kolonnen *gebyr ved 2* hvad det vil betyde med en andelskrone på 2.

På sidste generalforsamling blev fastlagt en andelskrone på 2,3958 og med årsrapporten for 2019 foreslås en andelskrone på 2,4412.

Hvis der ikke opnås tilslutning til forslag M på generalforsamlingen, stemmes om:

Fastlæggelse af gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale: 3.000 kr.

Bilag A:

Andel nr.	Andelskrone 1	Gebyr ved 1	Andelskrone 2	Gebyr ved 2
1	294.000	2.528,40	588.000	5.056,80
2	285.000	2.451,00	570.000	4.902,00
3	419.000	3.603,40	838.000	7.206,80
4	399.000	3.431,40	798.000	6.862,80
5	285.000	2.451,00	570.000	4.902,00
6	285.000	2.451,00	570000	4.902,00
7	399.000	3.431,40	798.000	6.862,80
8	269.000	2.313,40	538.000	4.626,80
9	209.000	1.797,40	418.000	3.594,80
10	349.000	3.001,40	698.000	6.002,80
11	349.000	3.001,40	698.000	6.002,80
12	199.000	1.711,40	398.000	3.422,80
13	399.000	3.431,40	798.000	6.862,80
14	409.000	3.517,40	818.000	7.034,80
15	329.000	2.829,40	658.000	5.658,80
16	269.000	2.313,40	538.000	4.626,80
17	349.000	3.001,40	698.000	6.002,80
18	349.000	3.001,40	698.000	6.002,80
19	209.000	1.797,40	418.000	3.594,80
20	339.000	2.915,40	678000	5.830,80
21	329.000	2.829,40	658000	5.658,80
22	199.000	1.711,40	398000	3.422,80
23	249.000	2.141,40	498000	4.282,80
24	329.000	2.829,40	658000	5.658,80
25	285.000	2.451,00	570000	4.902,00
26	285.000	2.451,00	570000	4.902,00
27	269.000	2.313,40	538000	4.626,80
28	399.000	3.431,40	798000	6.862,80
29	285.000	2.451,00	570000	4.902,00
30	294.000	2.528,40	588000	5.056,80
31	399.000	3.431,40	798000	6.862,80
32	409.000	3.517,40	818000	7.034,80