



Referat af ekstraordinær generalforsamling onsdag den 24. april 2019

Tid: 24.april 2019 kl. 18.30 Sted: Beboerlokalet Referat dato: 6. maj 2019

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Forslag til vedtægtsændringer fra bestyrelsen

- A) § 7 om byggeprojekter - Bestyrelsen ansøges – det er ikke nok at anmelde.
- B) Genberegning af boligafgift og andelsværdi ved overdragelse af opbyggede lejligheder
- C) Bytte af lejligheder - § 8 stk 2

Vedrørende punkt 1. Valg af dirigent

Formanden bød de tilstedeværende andelshavere velkommen og gik straks til valg af dirigent. Bestyrelsen foreslog Frede Christiansen, som derefter blev valgt med akklamation.

Frede Christiansen konstaterede, at den ekstraordinære generalforsamling var lovligt og rettidigt indkaldt. Dirigenten oplyste endvidere at der var 24 fremmødte, hvoraf 1 også havde medbragt fuldmagt – dvs. et stemmegrundlag på 25 stemmer. 2/3 af de fremmødte skulle stemme for, hvis et forslag skulle vedtages.

Vedrørende punkt 2. Forslag fra bestyrelsen

Ad A. Ændring af § 7 Forandringer. Forslag

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at vedtægternes § 7 stk. 2 og 3 forandres til nedenstående:

§ 7. Forandringer (ny tekst tilføjet med rødt, sort tekst er oprindelig tekst, oversteget tekst udgår)

Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden. Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

Stk. 2 **Andelshaver skal ansøge bestyrelsen om tilladelse til at udføre forandringer. Arbejdet må ikke påbegyndes før bestyrelsen har givet tilladelse.** ~~Enhver forandring skal, inden den bringes til udførelse, anmeldes til bestyrelsen.~~ Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringers forsvarlighed og lovlighed. Andelshaveren bærer ansvaret, hvis forandringerne ikke er udført håndværksmæssigt forsvarligt eller ikke



er i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse/anmeldelse, skal byggetilladelsen/anmeldelse samt det specifikke projekt – herunder beskrivelse samt skitser, tegninger og evt. beregninger – forevises bestyrelsen, som **eventuelt** udsteder fuldmagt for videre ansøgning hos bygningsmyndighederne. Når anmeldelse/byggetilladelse foreligger fremsendes kopi heraf til bestyrelsen inden arbejdet iværksættes, efterfølgende fremsendes eventuel ibrugtagningstilladelse.

Der blev straks gået til afstemning. Der var 4 stemmer imod og 21 stemmer for forslaget, som dermed blev endeligt vedtaget og dermed indgår i vedtægterne.

Ad B) Andelsindskud og boligafgift for lejligheder, der er arealmæssigt forandret. Forslag til ændring af vedtægt

Bestyrelsen indstiller, at generalforsamlingen vedtager en tilføjelse til henholdsvis § 3. Andel og § 5. Boligafgift, således andelsindskud og boligafgift for lejligheder, der er arealmæssigt forandret over tid bliver beregnet på samme måde som vedtaget i 2016.

§ 3. Andel (eksisterende tekst med sort, tilføjet tekst med rød)

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres andels oprindelige indskud.

Stk. 2 Ved særlige andele (lejligheder), dvs. andele der er arealmæssigt forandret som fx ved sammenlægninger og opbygninger, beregnes andelens oprindelige indskud.

a. Ved sammenlægninger af andele anvendes summen af de oprindelige andele som det beregnede oprindelige indskud.

b. Ved andre arealmæssige forandringer tages udgangspunkt i andelens oprindelige indskud per oprindeligt antal kvadratmeter (areal) af andelen. Herefter bestemmes/opmåles det nye areal af andelen (lejligheden). For opbygninger på loft bestemmes det nye areal som angivet i stk. 3. Det beregnede oprindelige indskud for disse tilfælde er således det oprindelige indskud per kvadratmeter ganget med det nye areal af lejligheden.

Ved eksisterende opbygninger, hvor andelsindskuddet er beregnet anderledes end angivet ovenfor, foretages en genberegning af indskuddet ved førstkommende overdragelse af andelen som angivet i § 8. En eventuel difference mellem den nye og den oprindelige andelsværdi tilfalder eller udlignes af foreningen.

Såfremt en eksisterende opbygningen bliver arealmæssigt ændret, foretages en genberegning af andelsindskuddet som angivet i § 8.

Stk. 3. Ved opbygninger på loft bestemmes den tilføjede arealandel ved anvendelse af ”Bekendtgørelse om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler”

(Arealbekendtgørelsen: bekendtgørelse 311 af 27/6 1983) § 1 litra d. Andelens nye



areal er således det oprindelige areal af andelen lagt sammen med (adderet) den tilføjede arealandel.

Stk. 4 Bestyrelsen er forpligtet til mindst en gang om året at udarbejde en ajourført liste over samtlige andele i foreningen, hvoraf der bl.a. fremgår de enkelte andeles (lejligheds) adresse, oprindelige indskud (alternativt: beregnede oprindelige indskud) samt lejlighedens aktuelle areal.

Stk. 5 Andelene kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i § 8 og andelsboligforeningsloven § 6 b.

Stk. 6 For den indbetalte andel udstedes en købsaftale/overenskomst, lydende på navn. Bortkommer denne, kan bestyrelsen udstede en ny, der skal angive, at det træder i stedet for den bortkomne købsaftale/overenskomst. Overenskomsten fungerer også som andelsbevis

§ 5. Boligafgift (eksisterende tekst med sort, tilføjet tekst med rød)

Boligafgiftens størrelse fastsættes med bindende virkning for medlemmerne af generalforsamlingen.

Stk. 2 Generalforsamlingen kan regulere boligafgiften, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse svarer til boligernes indbyrdes andelsværdi. Undtaget er dog beslutninger om fælles udgifter, hvis størrelse er ens for alle boliger.

Stk. 3 Erhvervsvirksomhed må ikke uden bestyrelsens samtykke drives fra lejlighederne i foreningens ejendom.

Stk. 4 Ved andele, der er arealmæssigt forandret som fx ved sammenlægninger og opbygninger, beregnes andelens nye boligafgift således:

a. Ved sammenlægninger af andele anvendes summen af de oprindelige andeles boligafgift, dog under hensyntagen til at den sammenlagte andel ikke betaler mere end én gang for fælles udgifter, hvis størrelse er ens for alle boliger.

b. Ved opbygninger tages udgangspunkt i det nye areal af andelen som angivet i § 3 stk. 3. Boligafgiften for det nye areal bliver beregnet ved brug af andelens oprindelige boligafgift fratrasket fælles udgifter, hvis størrelse er ens for alle boliger, opgjort per oprindeligt antal kvadratmeter af andelen. Denne boligafgift per kvadratmeter bliver ganget med størrelsen på det opbyggede areal. Den samlede boligafgift for den opbyggede lejlighed bliver den oprindelige boligafgift plus boligafgiften for det nye opbyggede areal.

Ved eksisterende opbygninger, hvor boligafgiften er beregnet anderledes end angivet ovenfor, foretages der en genberegning af boligafgiften ved førstkommende overdragelse af andelen som angivet i § 8 eller såfremt opbygningen bliver arealmæssigt ændret.

Begge ændringer blev behandlet under ét. Enkelte spørgsmål blev besvaret af bestyrelsen, hvorefter dirigenten gik til afstemning. Der var 4 stemmer imod, 1 hverken for eller i mod og resten for forslaget, som dermed blev endeligt vedtaget og dermed indgår i vedtægterne.



Ad C Vedtægtsændring §8 stk. 2 Overdragelse og bytte. Forslag

Bestyrelsen indstiller følgende ændringer af vedtægternes §8 stk. 2 til generalforsamlingen:

§ 8 Overdragelse *(eksisterende tekst med sort, tilføjet tekst med rødt)*

Stk. 2 Personer på den interne eller eksterne venteliste skal henvende sig til bestyrelsen indenfor 4 uger efter at salget af andelen er offentliggjort. Herefter kan andelen sælges på anden måde.

- a. Ønsker en andelshaver at bytte sin bolig internt, kan dette ske efter aftale med bestyrelsen. Eksternt bytte er ikke tilladt.
- b. **En andelshaver kan ikke deltage i et bytte medmindre andelshaveren har beboet foreningen i mindst 3 år**

Der blev straks gået til afstemning. Der var 1 stemme imod, 1 hverken for eller imod og 23 stemmer for forslaget, som dermed blev endeligt vedtaget og dermed indgår i vedtægterne.

Dirigent: Frede Christiansen **Formand:** Palle Aagaard

Kasserer: Elise Lassen

Bestyrelsesmedlemmer:

Jesper Friis

Lars Olsen

Niels Jelsbak