Boligforeningernes AdministrationsKontor ApS
Odensegade 7, 1.
2100 København Ø

Tlf.: 3536 0665
Fax: 3536 0695
Mail: info@b-a-k.dk

A/B Kurland

Referat af ekstraordinær generalforsamling, afholdt den 2. december 2015

Generalforsamlingens dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Rottebekæmpelse
3. Forslag til tilføjelse af vedtægternes § 15, litra a
4. Forslag om tilføjelse til vedtægternes § 17, stk. 2
5. Forslag om ændring af vedtægternes § 17, stk. 6 samt forslag om at § 17, stk. 7 – udgår
6. Forslag vedrørende tilladelse til lejlighedssammenlægning i A/B, herunder forslag til ændring af vedtægternes § 3, stk. 5, § 7, stk. 4, § 11, stk. 3-9, § 14, § 23, stk. 5, § 25, stk. 5.

Andelsboligforeningens formand Tina Vad Hansen bød generalforsamlingen velkommen og stillede forslag til dirigent.

Ad 1. Valg af dirigent

Tinne Hansen, Boligforeningernes Administrationskontor, blev uden modkandidater enstemmigt valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet. Videre blev det konstateret, at der var 19 andelshavere fremmødt, hvortil kom 13 gyldige fuldmagter, i alt 32 repræsenterede andele. Dermed var generalforsamlingen beslutningsdygtig jf. vedtægternes bestemmelser, idet dirigenten redegjorde for særlige regler omkring beslutning af vedtægtsændringer. Endelig blev den udsendte dagsorden gennemgået og godkendt.

Ad 2. Rottebekæmpelse

Bestyrelsesformand Tina Vad Hansen redegjorde kort for foreningens problemer med rotteangreb tidligere på året, og redegjorde for bestyrelsen bestyrelsens overvejelser til bekæmpelse af rotteproblemerne. Tina Vad Hansen introducerede Michael fra

WiseCon rottebekæmpelse. WiseCon gennemgik deres rottebekæmpelsesmetoder og demonstrerede brugen heraf.
Bestyrelsen tilkendegav, at man var enige om, at tilbud fra WiseCon var den bedste løsning for A/B Kurland mht. rotteproblemet.

Tina Vad Hansen oplyste at den årlige serviceaftalepris til WiseCon ville andrage kr. 15.000,00 udover etableringsomkostninger til fælder m.v. som fremlagt på generalforsamlingen med ca. kr. 100.000,00.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 3 Forslag til tilføjelse af vedtægternes § 15, litra a

Ny formulering:
Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

a) Værdien af andele i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelens pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular. Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, optagelse af nye lån eller væsentlige kursreguleringer, skal bestyrelsen nedsætte værdien af andelen til den maksimalt lovlige pris ifølge andelsboligforeningsloven under hensyntagen til generalforsamlingsbestemte henlæggelser.

Administrator Tinne Hansen gennemgik vedtægtsændringen. Der var ingen spørgsmål til ændringen som i øvrigt var en genfremsættelse til endelig vedtagelse efter ordinær generalforsamling 28/9-2015.

Forslaget blev med flertal på 31 stemmer for endeligt vedtaget.

Ad. 4 Forslag om tilføjelse til vedtægternes § 17, stk. 2

Ny formulering:
Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale. Bestyrelsen kan forlange, at overdragelsesaftalen oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter stk. 3.
Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller auktion.
Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand samt andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf.
Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter herunder andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og

eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan, såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre m.v. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.
Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens forhold negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og ulevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.

Administrator Tinne Hansen gennemgik vedtægtsændringen. Der var ingen spørgsmål til ændringen som i øvrigt var en genfremsættelse til endelig vedtagelse efter ordinær generalforsamling 28/9-2015.

Forslaget blev enstemmigt endeligt vedtaget.

Ad. 5 Forslag om ændring af vedtægternes § 17, stk. 6 samt forslag om at § 17, stk. 7 – udgår

Ny formulering:
Stk. 6. 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 efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.

Administrator Tinne Hansen gennemgik vedtægtsændringen. Der var ingen spørgsmål til ændringen som i øvrigt var en genfremsættelse til endelig vedtagelse efter ordinær generalforsamling 28/9-2015.

Forslaget blev enstemmigt endeligt vedtaget.

Ad. 6 Forslag vedrørende tilladelse til lejlighedssammenlægning i A/B Kurland.

Administrator Tinne Hansen gennemgik forslaget. Der blev stillet enkelte spørgsmål vedr. inddragelse af repos til lejlighedssammenlægning for lejligheder på 4. sal. Det blev oplyst, at det ved nuværende formulering ikke er en mulighed, men at det ikke er udelukket i en fremtidig ændring, idet en sådan dog kræver fremsættelse af forslag herom for en generalforsamling. Ydermere blev der stillet spørgsmål til evt. oversigt over bebyggelsen samt kommunale krav til fysisk sammenlægning og godkendelse. Administrator Tinne Hansen oplyste at en klar forudsætning for lejlighedssammenlægning er, at der foreligger kommunal godkendelse herfor. Med hensyn til evt. kommunale krav til den fysiske gennemførelse af sammenlægning vil andelshaver modtage skriftlig meddelelse herom som en del af tilladelsen til sammenlægning efter forudgående ansøgning herom. Tinne Hansen oplyste videre at den overdragelsesaftale, der udarbejdes mellem foreningen og køber i en

sammenlægning klart tilkendegiver at sammenlægningens godkendelse og gennemførelse er er forudsætning for overdragelsen.

Tinne Hansen gennemgik de med forslaget fremsatte forslag til vedtægtsændringer:

Ændring af vedtægternes § 3, stk. 5:

Ny formulering:

§ 3. Som medlem kan optages enhver, der har eller i forbindelse med optagelsen som medlem overtager brugsretten til lokaler i foreningens ejendom. Medlemskabet kan kun vedrøre de lokaler, brugsretten omfatter. Det er dog tilladt i forbindelse med stiftelsen, at børn kan købe deres forældres lejlighed og forældre kan købe deres børns lejlighed som andelshavere.

Stk. 2. Lejere, der havde brugsret til lokaler i ejendommen ved foreningens stiftelse, og som ikke indmeldte sig på dette tidspunkt, kan senere optages som medlemmer efter generalforsamlingens beslutning.

Stk. 3. Generalforsamlingen afgør, om lejere af lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse samt ejendomsfunktionærer kan blive optaget som medlem.

Stk. 4. Hvert medlem må kun have brugsret til een beboelseslejlighed og er forpligtet til at benytte lejligheden, jfr. dog § 12 og §3 stk. 1.

stk. 5. Det er dog tilladt, at have brugsret til to lejligheder, der støder op til hinanden, såfremt hensigten er en sammenlægning af de to lejligheder, efter de i § 11, stk. 3-6 beskrevne retningslinier. Således kan et medlem opnå brugsret til maximalt to lejligheder.

Stk. 6. Bestyrelsen kan godkende, at optagelse af ny andelshaver fraviger stk. 1 og 4 under forudsætning af, at andelshavers beslægtede i lige nedstigende linje flytter ind i den lejlighed, hvortil andelshaveren har brugsret i foreningens ejendom, samtidig med andelshaverens optagelse i foreningen (forældrekøb).

Tilføjelse til vedtægternes § 7, nyt stk. 4:

Ny formulering:

Andelene i foreningens formue kan ikke gøres til genstand for arrest eller eksekution. Andelen kan ikke belånes, og der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-21.

Stk. 2. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-21, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.
Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a.

Stk. 3. For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

Stk. 4. Ved lejlighedssammenlægning inddrages andelsbeviserne til de to sammenlagte andelsbeviser og der udstedes et nyt samlet andelsbevis i stedet.

Tilføjelse til vedtægternes § 11, nyt stk. 3-9:

Ny formulering:

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. Enhver forandring skal, inden den bringes til udførelse, anmeldes til bestyrelsen, men bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringers forsvarlighed og lovlydighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, skal byggetilladelse desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

Stk. 3. Hvis ingen familie i lige linie, søskende, bytning eller en person der i mindst 1 år før overdragelsen har haft fælles husstand med andelshaveren ønsker en given lejlighed, der er sat til salg, kan den søges af en andelshaver med henblik på sammenlægning med andelshaverens nuværende lejlighed, jf.§ 14.

stk. 4. Andelshaveren har ret til at sammenlægge sin lejlighed med en tilstødende ledig lejlighed på samme etage. Den andelshaver, der bor i samme opgang, har dog fortrinsret.
Yderligere kan der foretages lodret sammenlægning af ledige lejligheder, fortrinsret tilfalder den andelshaver, som har størst anciennitet i foreningen.

Stk. 5. Sammenlægning, dvs. etablering af en af rette myndighed godkendt forbindelse mellem de to lejligheder, skal være færdiggjort senest ét år efter overtagelsen af lejlighed nr. to. Er dette ikke tilfældet kan bestyrelsen begære den senest erhvervede lejlighed sat til salg, jfr. § 14 og § 23, til samme andelskrone som købet. Evt. fortjeneste tilfalder foreningen.
Al dokumentation og udgifter i forbindelse med sammenlægning af lejligheder, påhviler andelshaveren. Godkendelse fra offentlige myndigheder skal forvises bestyrelsen inden arbejderne iværksættes.

Stk. 6. Den sammenlagte lejlighed må ikke have et bruttoetageareal som overstiger det umiddelbare tilladte, jf. Lov om midlertidig boligregulering.

Stk. 7. Der skal ved sammenlægning i samme plan som minimum nedrives dele af en væg imellem de to lejligheder. Der skal ved sammenlægning i to planer oprettes en stationær trappe mellem de to lejligheder. Den sammenlagte lejlighed må kun indeholde et køkken.

Stk. 8. Der skal ved sammenlægning af 2 lejligheder føres tilsyn med arbejderne af teknisk rådgiver, som udpeges af bestyrelsen. Tilsyn skal gennemføres minimum 3 gange, h.h.v. før, under og efter den fysiske sammenlægning, idet nærmere tidsintervaller fastsættes af teknisk rådgiver i samarbejde med bestyrelsen. Andelshaver er forpligtet til at efterkomme enhver anvisning fra teknisk rådgiver ligesom andelshaver afholder udgiften til teknisk rådgiver.

Stk. 9. Andelshavere med to andele betragtes i alle tilfælde som andelshavere af én lejlighed, dvs. andelshaveren har f.eks. stadig kun en stemme ved generalforsamlinger.

Tilføjelse til vedtægternes § 14:

Ny formulering:

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han/hun berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives.

Stk. 2. Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i § 20 og § 21:

a) Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han/hun er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie, søskende, ved bytning, ved afståelse af erhverv eller til en person, der i mindst 1 år før overdragelsen har haft fælles husstand med andelshaveren.

b) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen til en større lejlighed, eller andelshavere, der som over-, under- eller nabo til den fraflyttende andelshaver står opskrevet på intern venteliste som interesseret i at foretage lejlighedssammenlægning efter reglerne i § 11 har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen på intern venteliste. Såfremt flere af ovenstående er indtegnet på ventelisten samtidig, gives fortrinsret til den andelshaver, der har beboet foreningen længst. Såfremt flere andelshavere har samme anciennitet trækkes der lod mellem disse. Sker overdragelsen i henhold til denne bestemmelse, overtager den fraflyttede

andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne lejlighed efter ovenstående regler i stk. 2.

c) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Sker overdragelsen i henhold til denne bestemmelse, overtager den fraflyttede andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne lejlighed.

d) Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der efter indstilling fra en andelshaver er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen.

e) Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.

Tilføjelse til vedtægternes § 23, nyt litra 5:

Ny formulering:

Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans/hendes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

1) Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 hverdage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet med oplysning om, at manglende betaling kan medføre eksklusion.

2) Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen med tillæg af påkravsgebyr senest 3 hverdage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet med oplysning om, at manglende betaling kan medføre eksklusion.

3) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt eller optræder til alvorlig skade eller ulempe for andre medlemmer eller foreningens virksomhed.

4) Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.

5) Når et medlem foretager ulovlig fremleje eller udlejning. Når et medlem ikke har overholdt 1-års fristen for godkendelse og gennemførelse af en sammenlægning af lejligheder. Godkendelsen skal ske af de rette myndigheder.

Tilføjelse til vedtægternes § 25, nyt litra 5:

Ny formulering:

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Stk. 2. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Stk. 3. Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator og revisor samt personer indbudt af bestyrelsen, har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
Som husstandsmedlemmer regnes beboere hvis børn eller forældre har købt lejligheden efter § 3, stk. 1 og fremlejet den efter § 12 stk. 1.

Stk. 4. Hver andel giver een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt.

Stk. 5. Andelshavere med to andele (med henblik på sammenlægning) betragtes i alle tilfælde som andelshavere af én lejlighed.

Efter godkendelse af generalforsamlingen satte dirigenten forslaget incl. alle vedtægtsændringer til afstemning under et.

Forslaget blev vedtaget med et flertal på 29 stemmer, som førstegangsbehandlet og vil blive genfremsat til endelig vedtagelse på førstkommende generalforsamling.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at dagsordenens punkter var udtømt og afsluttede generalforsamlingen med tak for god ro og orden.

Generalforsamlingen afsluttet kl. 20.16.

Referent Nicolai Hansen, Boligforeningernes Administrationskontor ApS.

Således vedtaget på ordinær generalforsamling den 2. december 2015:

Bestyrelsesformand Tina Vad Hansen

Bestyrelsesmedlem Lone Katrine Jørgensen

Bestyrelsesmedlem Lasse Themmen Pedersen

Bestyrelsesmedlem Casper Holm

Bestyrelsesmedlem Briansam Engell

Dirigent Tinne Hansen