

A/B Kurland

Referat af ekstraordinær generalforsamling, afholdt den 11. april 2016

Generalforsamlingens dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Forslag om skimmelsanering.
3. Forslag om renovering af eksisterende altaner, facade samt nedbrydning af kokskælder.
4. Forslag om kontraktaftale ved udlejning af kælderrum.
5. Forslag til vedtægtsændringer som følge af tilladelse til lejlighedssammenlægning i A/B Kurland – endelig vedtagelse.

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 20 andelshavere fremmødt, hvortil kom 7 gyldige fuldmagter, i alt 27 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. Forslag om skimmelsanering

Bestyrelsesformand Tina Vad Hansen redegjorde kort for foreningens problemer med skimmelsvamp i 2 lejligheder. Tina Vad bød derefter velkommen til foreningens tekniske rådgiver Thomas Djernes.

Thomas Djernes forklarede at skimmelproblemerne skyldes husets almindelige konstruktion, samt et defekt gammelt nedløbsrør. Nedløbsrør er nu skiftet på begge

hjørner af bygningen i det berørte område og dermed er kilden til skimmelproblemerne forhåbentlig elimineret.

Der blev stillet spørgsmål til processen vedrørende at udbedre skimmelproblemet. Thomas Djernes redegjorde for den kommende proces samt for, hvad man som beboer selv kan gøre for at forhindre skimmelvækst.

Der var spørgsmål til om forsikringen ikke burde dække problemet, og bestyrelsen informerede at de havde haft kontakt med forsikringen, men at det ikke kan dækkes, da det skyldes mangel på vedligeholdelse.

Forslaget blev vedtaget ved flertal – 4 undlod at stemme.

Ad. 3 Forslag om renovering af eksisterende altaner, facade samt nedbrydning af kokskælder.

Bestyrelsesformand Tina Vad Hansen informerede om at man desværre har konstateret at de eksisterende altaner/karnapper er i rigtig dårligt stand med risiko for nedstyrtning. Derfor havde man lavet en nødreparation så de ikke faldt ned, men at dette ikke er en permanent løsning. Bestyrelsen oplyste der i det fremsatte forslag er tale om en permanent løsning samtidig med at man renovere facaderne idet der kan opnås en økonomisk fordel heraf, fremfor at gøre det af to omgange. Derudover informerede formanden om at kokskælderen nødvendige nedbrydning.

Thomas Djernes supplerede med at fortælle, at der skal sættes stillads op for at renovere facaderne, samt reparere altaner/karnapper, og bekræftede at der ligger en økonomisk besparelse ved at udføres disse arbejder samtidig. Der blev ligeledes informeret om at fuger og tagrender vil blive genoprettet.

Der blev stillet spørgsmål til om det ikke ville være mere rentabelt bare at fjerne altanerne. Vurderingsmanden forklarede at dette ville være en meget dyr løsning da problemstillingen også omfatter karnapperne som er en del af beboelsesarealet for den enkelte lejlighed.

Der blev forespurgt om man havde overvejet byfornyelse, og bestyrelsen forklarede at de var rigtig pressede, og at der ikke var tid til at få byfornyelse indover men at man ville tage det med i sine evt. overvejelser ved fremadrettede opgaver, når der foreligger tilstandsvurdering og vedligeholdelsesplan på ejendommen.

Forslaget blev vedtaget ved flertal – 3 undlod at stemme.

Ad. 4 Forslag om kontraktaftale ved udlejning af kælderrum

Bestyrelsesformand Tina Vad Hansen redegjorde kort for forslaget.

Bestyrelsen informerede at loftrum ikke skal inkluderes, da de tilhører den enkelte lejlighed, modsat kælderrummene.

Forslaget blev vedtaget ved flertal – 3 stemte imod.

**Ad. 5 Forslag til vedtægtsændringer som følge af tilladelse til lejlighedssammenlægning i A/B Kurland – endelig vedtagelse.
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 maksimalt 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 lovlighed. 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.

Vedtægtsændringerne fremsættes til endelig vedtagelse efter beslutning (1. gangsbehandling) på ekstraordinær generalforsamling 2/12-2015

Dirigenten redegjorde kort for forslagens indhold, herunder at der var tale om en endelig vedtagelse forud for tidligere 1. gangs vedtagelse på generalforsamling 2/12-2015.

Forslaget blev endeligt vedtaget med kvalificeret flertal – 2 stemte imod, 3 undlod at stemme.

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

Generalforsamlingen afsluttet kl. 19.53.

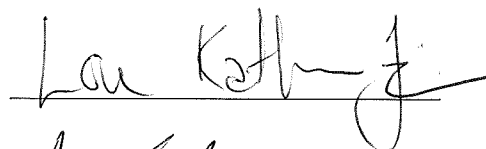
Referent Nicolai Hansen, Boligforeningernes Administrationskontor ApS.

Således vedtaget på ordinær generalforsamling den 11. april 2016:

Bestyrelsesformand Tina Vad Hansen



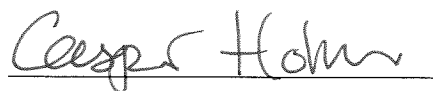
Bestyrelsesmedlem Lone Katrine Jørgensen



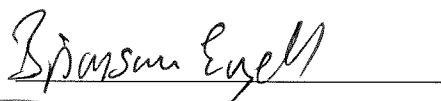
Bestyrelsesmedlem Frank Kørvel



Bestyrelsesmedlem Casper Holm



Bestyrelsesmedlem Briansam Engell



Dirigent Tinne Hansen

