

Referat fra ekstraordinær generalforsamling den 8. juli 2024

Mandag den 8. juli 2024 kl. 18:00, blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Andelsboligforeningen Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39 Kettebo med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i foreningens bestyrelseslokale i kælderen på Klingseyvej,

Tilstede var 5 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 7 stemmer.

Foreningens formand Jasmin Hansen bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Jasmin Hansen blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslagene var blevet foreløbigt vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 11. juni, men da der ikke var tilstrækkeligt mange fremmødte medlemmer, skulle forslagene tages til endelig behandling på denne ekstraordinære generalforsamling.

Forslag 1 - Vedtægtsændring vedrørende ansvar for forandringer i lejlighed

Bestyrelsen forslår, at foreningens vedtægt ændres så den tager højde for den seneste højesterets dom fra 2023, hvor ansvar for skader som sker i forbindelse med andelshaverens forandringer i lejligheden. Bestyrelsen foreslår derfor følgende tilføjelser i foreningens vedtægt:

§ 11 Forandringer (tilføjelse)



- 11-3 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.
- 11-4 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-5, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel.
- 11-5 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

§ 24 Eksklusion (Tilføjelse markeret med rød tekst)

- 24-1 Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans brugsret til ophør i følgende tilfælde:
1. Når et medlem ikke betaler skyldigt beløb og ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
 2. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med den, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyret beregnes efter lejelovgivningens regler.
 3. Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jf. § 18.
 4. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, så det er til gene for de øvrige medlemmer.
 5. Når et medlem foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 11 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 11,
 6. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter Lejelovens bestemmelser berettiger udlejer til at hæve lejemålet.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 2 – Vedtægtsændring – sammenlægning af lejligheder

Bestyrelsen forslår, at foreningens vedtægt §14-2 ændres

Nuværende § 14-2

- 14-2 Det er tilladt at sælge til nabo med det formål at sammenlægge lejligheder vandret. Der kan maksimalt sammenlægges to oprindelige lejligheder til en sammenlagt lejlighed. Der må maksimalt sammenlægges 10 lejligheder til 5 sammenlagte lejligheder. Når der er sammenlagt 10 lejligheder efter denne bestemmelse, bortfalder muligheden for sammenlægning af yderligere lejligheder. Når lejligheder sammenlægges, fortsætter retten til at anvende de to kælderrum som hørte med til de to oprindelige lejligheder.



Hvis den ene hoveddør blændes, skal væggen i trappeopgangen fremstå uden døråbning og i øvrigt mures og males, så trappeopgangen forbliver ensartet og pæn.

Efter sammenlægningen skal lejligheden fremstå som én lejlighed og derfor kun have et køkken, en elmåler og tilsvarende.

Alle udgifter til sammenlægningen betales af andelshaveren ligesom andelshaveren er ansvarlig for indhentning af nødvendige myndighedsgodkendelser og andelshaveren er ansvarlig for at arbejdet udføres håndværksmæssigt korrekt.

Sammenlægningen skal senest påbegyndes 6 måneder efter modtagelse af byggetilladelse fra kommunen og sammenlægningen skal være afsluttet senest 12 måneder efter modtagelse af byggetilladelse fra kommunen.

§ 14-2 ændres til (ændring er markeret i rød skrift):

14-2 Det er tilladt at sælge til nabo med det formål at sammenlægge lejligheder vandret. Der kan maksimalt sammenlægges to oprindelige lejligheder til en sammenlagt lejlighed. Der må maksimalt sammenlægges 10 lejligheder til 5 sammenlagte lejligheder. Når der er sammenlagt 10 lejligheder efter denne bestemmelse, bortfalder muligheden for sammenlægning af yderligere lejligheder. Når lejligheder sammenlægges, fortsætter retten til at anvende de to kælderrum som hørte med til de to oprindelige lejligheder.

Hvis den ene hoveddør blændes, skal væggen i trappeopgangen fremstå uden døråbning og i øvrigt mures og males, så trappeopgangen forbliver ensartet og pæn.

Efter sammenlægningen skal lejligheden fremstå som én lejlighed og derfor kun have et køkken, en elmåler og tilsvarende.

Alle udgifter til sammenlægningen betales af andelshaveren ligesom andelshaveren er ansvarlig for indhentning af nødvendige myndighedsgodkendelser og andelshaveren er ansvarlig for at arbejdet udføres håndværksmæssigt korrekt.

Sammenlægningen skal senest påbegyndes 6 måneder efter modtagelse af byggetilladelse fra kommunen og sammenlægningen skal være afsluttet senest 12 måneder efter modtagelse af byggetilladelse fra kommunen.

Når to boliger i foreningen sammenlægges, vil de samlede fordelingstal for boligafgift og andelsværdi udgøre summen af de to boligers fordelingstal. Der ændres dermed ikke på fordelingen af foreningens formue eller hvor meget, der samlet skal betales i boligafgift i forhold til de andre andelshavere.

Det har også været praksis, at boligernes arealer blot blev lagt sammen i forbindelse med, at en sammenlægning blev registreret i BBR. Københavns Kommune har imidlertid i sommeren 2020 ændret praksis, så der sker en omberegning af arealerne af alle boligerne i opgangen, når boliger sammenlægges. En andelshaver kan altså opleve, at boligens areal i BBR kan ændre sig flere gange i takt med, at boliger sammenlægges.

Der kan altså være forskel på foreningens opgørelse af arealet og arealet registreret i BBR, men dette medfører som nævnt oven for ikke en ændring af fordelingstallene i foreningen, uanset om andelsværdi og boligafgift beregnes pr. kvm.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.



Andelsboligforeningen Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:30.

(Referatet underskrives digitalt af dirigenten)
Dirigent Jasmin Hansen

Penneo dokumentnøgle: P3IOU-7ZHGQ-BVL8Q-KE6IW-XAE11-JPTNV



PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jasmin Gabrielle Risborg Hansen

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: 3e3af158-2951-458d-9866-86466e5dccc2

IP: 80.197.xxx.xxx

2024-07-11 18:09:52 UTC



Penneo dokumentnøgle: P3IOU-7ZHGQ-BVL8Q-KE6IW-XAE11-JPTNV

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**