

## A/B Njal

### REFERAT AF EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 22. NOVEMBER 2011

Tirsdag, den 22. november 2011, kl. 19.00, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Njal i foreningens kontor, Leifsgade 7, st. th. med følgende:

#### D A G S O R D E N:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Endelig vedtagelse af 2 vedtægtsændringer, vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 1. november 2011.
  - a) Ændring af § 14 – Regler for lejlighedssammenlægning.
  - b) Ændring af § 24 - Eksklusion.

Formand Conni Madsen bød på bestyrelsens vegne velkommen til ekstraordinær generalforsamling i A/B Njal.

#### Ad 1 Valg af dirigent og referent

Formand Conni Madsen foreslog på bestyrelsens vegne bestyrelsesmedlem Thomas Meldgaard som dirigent. Thomas Meldgaard blev valgt som dirigent uden modkandidat.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter, jf. § 26. Ingen fra forsamlingen havde på opfordring indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed. Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 225 medlemmer var 83 repræsenteret, heraf 75 ved fuldmagt. Foreningens quorumsregel på 1/5 af foreningens medlemmer var således opfyldt.

Dirigenten konstaterede samtidig, at denne ekstraordinære generalforsamling reelt var 2. behandling af de vedtægtsændringer, som var blevet godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 22. november 2011. På foreningens ordinære generalforsamling havde der imidlertid ikke været tilstrækkelige medlemmer repræsenteret til, at vedtægtsændringerne kunne medtages direkte. På aftenens generalforsamling kan forslagene derimod nu vedtages endeligt, såfremt mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer stemmer for forholdet.

Bestyrelsesmedlem Thomas Meldgaard blev tillige valgt som referent.

**Ad 2 Endelig vedtagelse af bestyrelsens 2 vedtægtsændringer vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 22. november 2011.**

**a) Ændring af § 14 – Regler for sammenlægning af lejligheder.**

Formand Connie Madsen gennemgik bestyrelsens forslag til ændring af § 14, således som disse fremgår som bilag 1 til indkaldelsen til såvel den ordinære som den ekstraordinære generalforsamling.

**b) Ændring af § 24 - Eksklusion.**

Formand Connie Madsen gennemgik bestyrelsens forslag til ændring af § 24, således som disse fremgår som bilag 1 til indkaldelsen til såvel den ordinære som den ekstraordinære generalforsamling.

Herefter satte dirigenten begge forslag til afstemning samlet. Dirigenten konstaterede, at forslagene var enstemmigt vedtaget.

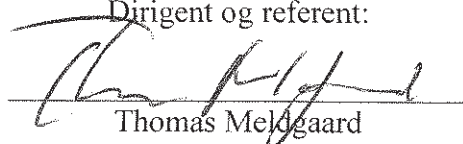
oooOOOooo

Dirigenten konstaterede til slut, at begge bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer var blevet endeligt vedtaget. De træder således i kraft fra tirsdag den 22. november 2011.

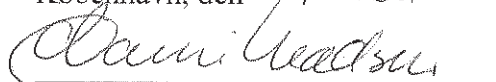
De reviderede fuldstændige nye bestemmelser § 14 samt § 24 vedlægges nærværende referat som **bilag 1**. Samtidig vil foreningens vedtægter hurtigt blive rettet til og lagt ud på foreningens hjemmeside.

København, den 24. november 2011

Dirigent og referent:

  
Thomas Meldgaard

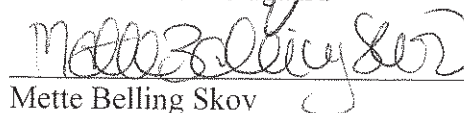
København, den 17/11-2011

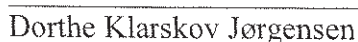
  
Conni Madsen (formand)

Jesper Bahn Larsen

  
Stine Villadsen

  
Thomas Meldgaard

  
Mette Belling Skov

  
Dorthe Klarskov Jørgensen

Bilag 1: Ny § 14 og § 24

## BILAG 1

Til referat fra ekstraordinær generalforsamling den 22. november 2011 i A/B Njal.  
Ny § 14 og ny § 24.

---

### § 14 – Overdragelse af andel.

(14.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter nedennævnte retningslinjer. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

(14.2) Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

- a. Den, der indstilles af andelshaveren, herunder ved testamente, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig til anden andelsbolig eller til børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før overdragelsen.

Ved internt bytte skal begge andelshavere have beboet deres respektive andel i mindst de seneste 2 år forud for bytningen og ikke have foretaget bytte de seneste to år.

Ved eksternt bytte, skal den byttende andelshaver have beboet andelen i mindst de seneste 2 år forud for bytningen og ikke have foretaget bytte de seneste to år.

- b. Andelshavere, der bor som overbo, underbo eller nabo, tilbydes lejligheden til sammenlægning. Nablejlighederne prioriteres højest, dernæst den, der har boet længst i sin lejlighed.
- c. Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste (intern venteliste) hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne bolig overlades til den fraflyttende andelshaver.
- d. Hjemmeboende børn, der indtegnes på en venteliste (børneventeliste). Den der først er indtegnet, går forud for de senere indtegnede. Børn kan først komme i betragtning efter deres fyldte 18. år.
- e. Andre personer, der er indtegnet på en venteliste (ekstern venteliste hos bestyrelsen). Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers kan slettes.
- f. Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

(14.3) Når en ledig andel og bolig én gang er blevet tilbudt personerne på foreningens ventelister, jfr. b, c, d og e, er den fraflyttende andelshaver herefter indenfor 1 år regnet fra tilbudsfristens udløb berettiget til helt frit at sælge andelen til en person indstillet af den fraflyttende andelshaver,

jfr. f. Skriftlig overdragelsesaftale skal være underskrevet inden 1 års fristens udløb. Den fraflyttende andelshaver kan således indenfor 1 år efter at andelen er blevet tilbudt personerne på foreningens ventelister, frit sælge andelen på helt ændrede salgsvilkår, herunder ny pris, ny overtagedesdato m.v., uden at disse ændringer i salgsvilkårene medfører, at andelen på ny skal tilbydes personerne på foreningens ventelister, jfr. b, c, d og e.

### Regler for sammenlægning af lejligheder:

(14.4)

- a. Man må ikke foretage nogen form for udlejning af værelser før ibrugtagningstilladelse er forevist bestyrelsen.
- b. Ved sammenlægning skal der skabes mindst én forbindelse mellem lejlighederne gennem væggen eller gulvet. Gasmåler og køkken i den ene af lejlighederne skal nedlægges. Det er tilladt at opretholde det nedlagte køkken som grovkøkken, men der må ikke installeres hverken gas- eller elkomfur. Der vælges én hovedindgang, som skal være tydeligt skiltet. Navneskiltet skal fjernes på den anden indgang og brevsprækken blændes. Skiltet på den ene af dørtelefonerne skal blændes. Hvis den ene dørtelefon nedtages, skal forbindelsen genetableres af hensyn til overboen. Hvis den ene indgang blændes skal det gøres i overensstemmelse med Bygningsreglementets bestemmelser om brandsikring. I forbindelse med sammenlægning inddrages det ene kælderrum.
- c. Man må ikke bytte sammenlagte lejligheder før ibrugtagningstilladelse er forevist bestyrelsen.
- d. Senest en måned efter overtagelse af lejlighed til sammenlægning, skal man have søgt kommunen om tilladelse til sammenlægning, samt have søgt om byggetilladelse til de ændringer, der må være nødvendige i forbindelse med sammenlægningen.

Senest et år efter kommunen har givet tilladelse til projektet, skal man have indgivet færdigmelding. Bestyrelsen skal have kopier af samtlige ansøgninger, tilladelser, færdigmeldinger samt ibrugtagningstilladelser. Opnås eller udnyttes denne tilladelse ikke, skal lejligheden overdrages på ny og afregnes med en andelskrone som højest kan udgøre den andelskrone den blev købt til. Rækkefølgen ved denne overdragelse er:

1. Andre naboer/over- og underboer til brug ved sammenlægning, jf. litra b.
2. Andre andelshavere der er indtegnet på den interne venteliste, jf. litra c.
3. Hjemmeboende børn der er indtegnet på børneventelisten, jf. litra d.
4. Andre personer der er indtegnet på den eksterne venteliste, jf. litra e.
5. Andre efter bestyrelsens beslutning.

Bestemmelsen gælder også for endnu ikke afsluttede sammenlægninger i huset.

- e. 5. sals lejligheder samt lejligheder på 4. og 5. sal kan tillades sammenlagt, men kun ved samtidig inddragelse af det over 5. sals lejligheden/lejlighederne beliggende areal på 6. sal.

- f. Overdragelse af lejligheder på 5 sal forudsætter samtidig overdragelse af areal på 6 sal til den af generalforsamlingen godkendte andelskrone. Bestyrelsen kan beslutte at give et nedslag i prisen for 6. sal. Bestyrelsen kan endvidere lade værdien af den samlede nye lejlighed på 5. og 6. sal vurdere af en uvildig statsautoriseret ejendomsmægler. Ved denne vurdering kan vurderingsmand samtidig foretage en fordeling af den samlede handelsværdi for lejligheden mellem og 5. og 6. sal.
- g. Når der opnås 50 sammenlægninger sætter bestyrelsen et midlertidigt stop for sammenlægninger, indtil foreningen beslutter om man fortsat tillader nye sammenlægninger på en ekstraordinære generalforsamling, afholdt hurtigst muligt.

#### § 24 – Eksklusion.

(24.1) Bestyrelsen kan beslutte at ekskludere et medlem af foreningen og samtidig bringe medlemmets brugsret til ophør i følgende tilfælde:

1. Såfremt en andelshaver, trods påkrav, ikke betaler indskud, resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art.  
  
Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler.
2. Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilke foreningens har ydet garanti.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10.
4. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, som efter lejelovgivningen berettiger udlejer til at hæve lejemålet.

(24.2) Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 20. Overdragelsen afregnes med en andelskrone som højst kan udgøre den godkendte andelskrone på tidspunktet for eksklusionens meddelelse til andelshaveren. Når bestyrelsen har ekskluderet et medlem på grund af restance over for foreningen, skal den til enhver tid gældende lejelovgivning om pligtige pengeydelse i lejeforhold være gældende med de i lovgivningen nævnte sanktioner, herunder skal bestyrelsen eller foreningens administrator kunne begære foretagelse af udsættelsesforretning ved fogedens hjælp imod andelshaveren, såfremt denne ikke straks efter eksklusion fraflytter og rydder andelsboligen. Disse vedtægter er aftalt som umiddelbart eksekutionsgrundlag i relation til fogedforretninger imod foreningens til enhver tid værende medlemmer.

Endeligt vedtaget på andelsboligforeningens ekstraordinære generalforsamling den 22. november 2011.