

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLINGS REFERAT

År 2017, onsdag den 1. februar kl. 19.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Slangerupgård.

Indkaldelse til generalforsamlingen, der blev afholdt i A/B Lersøgaards fælleshus., var omdelt/fremsendt til foreningens medlemmer ved brev/mail af 24. januar 2017.

Indkaldelsen indeholdt følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent samt referent.
2. Forslag 1 om altanprojekt
Forslag 2 om fremleje og mulighed for korttidsudlejning (Airbnb).

Micella Gervig Thomsen bød velkommen og Administrator Christian Tellefsen blev uden modkandidater valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede efterfølgende, at 44 andelshavere var repræsenteret enten personligt eller ved fuldmagt.

Helle Due Schyberg fra Holmsgaard Rådgivende Ingeniører deltog endvidere i generalforsamlingen.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten lovligt kald og varsel og dekreterede beslutningsdygtighed.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passede, men alene en ekstrakt der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Ad dagsordenens pkt. 2.:

Til behandling under dagsordenens pkt. 2:

Forslag 1 - Altanprojekt, optagelse af lån, individuel boligafgiftsforbedringsforhøjelse, samt tilretning af vedtægter og husorden - stillet af altanudvalget

Forslag om opsætning af altaner i A/B Slangerupgaard

Kort om projektet:

Ved seneste generalforsamling blev det godkendt at altanudvalget måtte hyre en altanrådgiver til at hjælpe os videre med projektet "Altaner i Slangerupgård". Grunden var, at foreningen ønskede mere info om projektet før der kunne tages stilling til, om dem der måtte ønske det, må få opsat altaner.

Siden har Helle Due Schyberg fra Holmsgaard Rådgivende Ingeniører undersøgt de konkrete muligheder for altaner i foreningen. Det helt store emne har været, at undersøge muligheden for altaner på gadesiden. Vores bygning er i bevaringsklasse 4, hvilket Københavns Kommune betegner som høj. Og pga. to gesimsbånd på facaden, der ikke må brydes, er det derfor *ikke* muligt for 1. og 3. sal at få altaner til gaden.

Derudover skal der være et klart mønster i opsætningen af altaner på de andre etager, altså på 2. og 4. sal (fx hele opgange, hele etager el. lign.). Såfremt dette forslag bliver godkendt, og hvis ønsket om altaner til gadesiden på 2. og 4. sal er meget stærkt, vil vi gøre hvad vi kan for at løse dette. Men vi kan naturligvis ikke garantere, at det vil lykkes.

Til gården kan alle sale (fra 1. til 4. sal) få opsat altaner – også uden, at der er et klart mønster i opsætningen. Dog kan hjørnelighederne på Borgmestervangen ikke få opsat altaner til gården pga. pladsmangel i hjørnet.



Frede Tellefsen
Advokatfirma

Frederikssundsvej 26 B
2400 København NV

Tlf. 35 83 86 22
Fax 35 83 85 22

info@tellefsen.dk
www.tellefsen.dk
www.tellefsenbolig.dk

CVR-nr. 18 84 03 32



DANSKE
ADVOKATER

ADVOKAT
SAMFUNDET

Danske
BOLIGadvokater
En handel uden overraskelser.

Danske
Familieadvokater

Kontortid &
Telefontid:
Mandag-fredag
09.00-15.00
Samt efter aftale

Frede Tellefsen
Ejendomsadministration
A/S

CVR-nr. 38 05 87 11



5. sal er ikke medregnet i dette forslag, da der ikke tidligere var opbakning fra 5. salsbeboerne om at få opsat altaner. Denne løsning ville nemlig blive væsentligt dyrere end de andre altaner (omkring 200.000 kr. pr. altan) og ville også kræve en konstruktion, som ville tage plads inde i selve lejligheden. Hvis nogen på 5. sal alligevel ønsker altaner, tager vi det gerne med i projektet igen.



Altanudvalget fremsætter hermed, og i forhold til administrators anbefalinger, forslag om, at foreningen opsætter altaner for de andelshavere der måtte ønske det. Det er således foreningen der står for opsætning og kommende vedligeholdelse/udskiftning (dog ikke evt. træ).

Den enkelte andelshaver med altan, betaler fremover en månedlig ”altan-boligafgift”, for brugsretten, svarende til låneydelsen (år 1) på et fastforrentet 30-årigt lån med afdrag, optaget i forhold til de samlede udgifter til hele altanprojektet, fordelt mellem dem der ønsker at få opsat altan.

Denne afgift afhænger af hvor mange der ønsker altaner, men forventes at ligge på 670 kr. om måneden. Betalingen ophører aldrig, og reguleres ikke senere.

Den type altan vi ønsker at få opsat er en klassisk, åben by-altan med bund og tremmer i enten stål eller aluminium og gulv og håndlister i hårdt træ. Se bilag for billede, vejledende størrelser og projektplan. Den nøjagtige pris på den enkelte altan kan først siges, når vi har det præcise antal altaner der skal sættes op. Dette antal kan vi ikke få før projektet er godkendt af foreningen.

Prisen på en altan vil typisk ligge på ca.:

1. - 4. sal: 100.000-150.000 kr.
Fransk altan: 50.000-75.000 kr.

Såfremt forslaget bliver godkendt vil altanudvalget, i samarbejde med vores altanrådgiver, udarbejde bindende kontrakter til dem der måtte ønske at få opsat altaner. I denne kontrakt vil man binde sig økonomisk til projektet.

Bestyrelsen bemyndiges ligeledes til at optage nødvendig belåning, herunder mellemfinansiering til projektet, på op til kr. 175.000 (i gennemsnit) pr. altan der er indgået aftale om, og igangsætte projektet, samt indgå aftale med rådgivere og entreprenør.

Vi vil understrege, at man ved dette forslag ikke skal stemme for eller i mod om man selv ønsker altan, men om, om man principielt er for eller i mod, at dem der måtte ønske det, må få opsat altaner for egen regning.

Vi gør også opmærksom på, at projektet, selvom der bliver stemt JA til det på generalforsamlingen, vil kunne falde, såfremt der ikke er nok der ønsker altaner når der skal skrives kontrakter.

Altanudvalget foreslår samtidig nedenstående ændringer af vedtægter og husorden, som følge af, at der opsættes altaner i ejendommen,

Nedenstående tekst indsættes i vedtægternes § 9 om boligafgift.

Særskilt opkrævet boligafgift vedrørende forbedringer/øget brugsværdi m.v., reguleres kun når dette er særligt aftalt.

Og nedenstående tekst indsættes i vedtægternes § 10 stk. 1 om vedligeholdelse

Andelshavere der har altan, har derudover vedligeholdelsespligt af evt. træværk (gulv og håndkantliste m.v.) på altanen

DANSKE
ADVOKATER

ADVOKAT
SAMFUNDET

Danske
BOLIGadvokater
En handel uden overraskelser.

Danske
FAMILIEadvokater

MEMBER AF
EJENDOMSFORENINGEN
DANMARK
ADMINISTRATIONSSEKTIONEN

Og nedenstående tekst indsættes som nyt punkt E i vedtægternes § 15 stk. 1 om overdragelsessummen



Altaner tilhører foreningen, og er derfor ikke en individuel forbedring.

Og nyt punkt i husordenen der lyder,

Altaner: Altaner skal holdes ryddelige, og må ikke benyttes til opbevaring over håndkantlistens overkant. Der må ikke monteres markiser, læsejl og lign. Der må ikke benyttes grill uanset type på altanen.

Der gøres særskilt opmærksom på, at forslaget alene handler om foreningens tilladelse til et altanprojekt, og således ikke binder den enkelte andelshaver i forhold til om der ønskes altan, da evt. aftale om opsætning af altan for de enkelte andelshavere indgås senere, når forhøjelse af boligafgiften kendes, således at alle vilkår kendes inden der indgås individuelle aftaler.

Mvh. Altanudvalget – Sigrid og Ane-Sofie

DANSKE
ADVOKATER

ADVOKAT
SAMFUNDET

Danske
BOLIGadvokater®
En handel uden overraskelser.

Danske
FAMILIEadvokater

MEDELA AF
EJENDOMSFORENINGEN
DANMARK
ADMINISTRATIONSSTYRELSEN



1) Projektplan

Overslag over projektet fra godkendelse af opsætning af altaner til de færdige altaner er opsat og klar til brug:

(OBS: Tidsplanen afhænger af kommunens behandlingstid, så dette er kun et overslag!)

Projektbeskrivelse inkl. antal altaner mv.:	6 – 8 uger
Kontrakt med altanfirma:	2 – 4 uger
Udarbejdelse af projekt for hovedbyggetilladelse:	4 – 6 uger
Myndighedsbehandling (afhængig af kommunen):	Ca. 9 uger
Udarbejdelse af statiske projekt:	5 uger
Myndighedsbehandling (afhængig af kommunen):	4 – 6 uger
Produktion af altaner og døre:	10 – 14 uger
Montage tid:	5 – 6 mdr.
- Montagetid pr. altan & dør:	3 – 5 dage

I alt 63 -79 uger = **1 år og 3-6 mdr.**

2) Billede af altanen

Eksempel på den type altan vi gerne vil sætte op:



DANSKE
ADVOKATER

ADVOKAT
SAMFUNDET

Danske
BOLIGadvokater®
En handel uden overraskelser.

Danske
FAMILIEadvokater

MEDEIA AF:
EJENDOMSFORENINGEN
DANMÅRK
ADMINISTRATIONSREGIONEN

Altanudvalget motiverede forslaget, hvorefter Helle Due Schyberg fra Holmsgaard Rådgivende Ingeniører gennemgik regler og dermed muligheder i forhold til opsætning af altaner, samt svarede på spørgsmål.

Administrator Christian Tellefsen besvarede spørgsmål i forhold til det økonomiske og juridiske i forbindelse med opsætning af altaner.



Nedenstående blev bl.a. oplyst eller svaret (kun forhold der ikke er nævnt i indkaldelse/fremsendt materiale er medtaget).

1. Ejendommen har en bevaringsværdi 4, og ligger i fredningsklasse 3, hvilket er højt, hvorfor kommunen normalt har yderligere begrænsninger i forhold til opsætning af altaner, herunder altanernes udtryk.
2. Altanerne er en model "Frederiksberg Altan".
3. Kommunen accepterer sporadisk opsætning af altaner i gården.
4. Altanerne i gården for Mimergade, forventes at blive 1,1 meter dybe og 2,3 eller 4 meter brede, afhængigt af om man må "dække" 1 eller 2 vinduesfag.
5. Altanerne i gården for Borgmestervangen, forventes at blive 1,1 meter dybe og 2,3 meter brede.
6. Stuelejlighederne kan få fransk altan i gården.
7. Hjørnelejlighederne skal ikke forvente at få altan i gården.
8. Kommunen accepterer ikke sporadisk opsætning af altaner mod gaden. Lejlighederne på 1. og 3. sal, kan grundet ejendommens gesimsbånd ikke få altan mod gaden. Altanerne mod gaden skal således monteres symmetrisk på facaden, hvilket kan være svært at blive enige om. Derfor er chancen for altan mod gaden lille.
9. Altanerne mod gaden forventes at blive 1,1 meter dybe og 2,3 eller 4 meter brede, afhængigt af om man må "dække" 1 eller 2 vinduesfag.
10. Stuelejlighederne kan få en fransk altan mod gaden, men der er stadig krav om symmetrisk opsætning.
11. Altaner der dækker 2 vinduesfag, kan frit vælge hvor døren skal være.
12. Der kan ikke etableres altaner på 5. sal mod gadesiden.
13. Såfremt det skulle vise sig, at ingen ønsker altan, vil det medføre en mindre udgift til rådgivere m.v. for foreningen.

Der var herefter en debat, hvor det bl.a. blev slået fast, at det alene er en afstemning i forhold til, om foreningen skal opsætte altaner, mod at dem der ønsker en altan, betaler alle udgifter relateret til projektet, idet der optages et realkreditlån i forhold til udgifterne, hvor 1. års låneydelse fordeles ud på dem der ønsker altan, hvilket er det beløb der fremover (altid) skal betales for brugsret til altanen.

Det er ikke en afstemning om den enkelte andelshaver selv ønsker altan.

Såfremt forslaget vedtages, kan bestyrelsen/altangruppen arbejde videre med altanprojektet, og i den forbindelse indgå bindende aftaler med de andelshavere der ønsker altan.

Den efterfølgende afstemning viste, at mindst 2/3 af de repræsenterede stemte for, og da mindst 2/3 af alle andelshavere var repræsenteret, blev forslaget endeligt vedtaget.

Tilrettede vedtægter lægges ind i det elektroniske dokumentarkiv.

DANSKE
ADVOKATER

ADVOKAT
SAMFUNDET

Danske
BOLIGadvokater™
En handel uden overraskelser.

Danske
FAMILIEadvokater

MEDEIA AF
EJENDOMSFORENINGEN
DANMARK
ADMINISTRATIONSFORENINGEN

Forslag 2- Vedtægtsændring, fremleje og korttidudlejning - stillet af Jens Lander Olsen og Thomas Felding.



Thomas og Jens foreslår, at vedtægternes § 12 ændres fra,

§ 12: En andelshaver kan helt eller delvis fremleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven. Her udover kan en andelshaver kun udleje eller udlåne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse.

stk. 2: Bestyrelsen skal godkende betingelserne for fremlejemalet.

til,

§ 12 En andelshaver må hverken helt eller delvist overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre andelshaveren er berettiget dertil efter stk. 2.

stk. 2 En andelshaver er berettiget til helt eller delvist at fremleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives i følgende tilfælde,

1. Når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt 2 år.
2. Frem til den ordinære generalforsamling i 2018, kan en andelshaver fremleje sin lejlighed helt eller delvis i en kortere periode til ferieformål (så som Airbnb). Udlejningen må ikke få erhvervslignende karakter eller omfang, og følgende skal efterleves:
 - a - Lejligheden må højst udlejes 10 gange og maksimalt 49 dage i løbet af et kalenderår.
 - b - Lejligheden må maksimalt benyttes af op til 2 personer (inkl. børn) pr. værelse (jf. BBR) i lejeperioden.
 - c - Andelshaveren skal opretholde sin folkeregisteradresse i lejligheden og det er andelshaverens ansvar at sikre, at lejer er bekendt med og overholder husorden og andre regler på ejendommen.
 - d - Opgangens øvrige beboere skal før hver enkelt udlejning orienteres skriftligt om udlejningen. Orienteringen skal indeholde information om: Antallet af lejere, lejeperiodens længde og kontaktoplysninger til udlejende andelshaver. Orientering til beboerne skal lægges i deres postkasse, slås op i opgangen, eller meddeles elektronisk.
 - e - Desuden skal bestyrelsen forudgående skriftligt være orienteret om, at lejligheden udlejes, med angivelse af antal lejere og lejeperiodens længde.
3. Ved fremleje eller udlån af enkelte værelser (hvor andelshaver stadig benytter lejligheden som fast bopæl), på betingelser fastsat af bestyrelsen.

stk. 3 Bestyrelsen kan ved overtrædelse af punkt a-e i stk. 2, 2. punkt, udstede forbud mod udlejning. Forbuddet gælder i 1 år ad gangen og overtrædelse af forbuddet kan medføre eksklusion efter vedtægternes bestemmelser herom.

stk. 4 Lejen må maksimalt andrage den aktuelle boligafgift med tillæg af forbrugsafgifter (såsom varme, el, tv, internet og vaskeri m.v.). Såfremt lejligheden er normalt møbleret, godkendes et tillæg på 50 % af boligafgiften. Alternativt kan andelshaver - for egen regning - anmode huslejenævnet om en skriftlig godkendelse af hvad lejen maksimalt må være for lejligheden, i forhold til den enkelte fremlejeaftale, hvorefter bestyrelsen skal acceptere den af huslejenævnet godkendte leje for fremlejeforholdet. Bestyrelsen kan kræve kopi af huslejenævnsafgørelsen.

stk. 5 Der skal udarbejdes fremleje-/lejekontrakt, der skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen kan kræve, at kontrakten udarbejdes af administrator, for andelshavers regning. Krav om lejekontrakt er ikke gældende i forhold til korttidudlejning efter stk. 2, 2. punkt.

DANSKE
ADVOKATER
ADVOKAT SAMFUNDET

Danske
BOLIGadvokater
En handel uden overraskelser.

Danske
FAMILIEadvokater

MEDEMA AF
EJENDOMSFØRENINGEN
DANSK
ADMINISTRATIONSFORENING

Der var en længere debat i forhold til forslaget, og det om at korttidsudleje sin lejlighed, hvor følgende bl.a. blev nævnt,



1. Det er med de nuværende vedtægter ikke muligt at korttidsudleje sin lejlighed.
2. Begrænsningen i 2a medfører et loft for hvor meget man kan tjene på korttidsudlejning, hvorfor flere havde et ønske om fri leje ved korttidsudlejning.
3. Korttidsudlejning skal ses som en mulighed for at kunne dele sin lejlighed, ikke en mulighed for at tjene penge ved udlejning af lejligheden.
4. Der kan være større risiko for støjgener ved korttidsudlejning, da det typisk er personer på ferie.
5. Den andelshaver der korttidsudlejer, har stor interesse i, at dem der lejer lejligheden, passer på den, hvorfor andelshaver har stor interesse i, at det er "ordentlige" lejere der er i lejligheden.

Den efterfølgende afstemning viste, at mindst 2/3 af de repræsenterede stemte for forslaget, og da mindst 2/3 af alle andelshavere var repræsenteret, blev forslaget endeligt vedtaget.

Tilrettede vedtægter lægges ind i det elektroniske dokumentarkiv.

Da dagsordenen herefter var udtømt, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen.

Christian Tellefsen
Dirigent

Underskrevet original referat opbevares hos administrator.

DANSKE
ADVOKATER

ADVOKAT
SAMFUNDET

Danske
BOLIGadvokater™
En handel uden overraskelser.

Danske
FAMILIEadvokater

MEDEIA AF
EJENDOMSFØRENINGEN
DANMARK
ADMINISTRATIONSSEKTIONEN