

**Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling**  
**Tirsdag den 15. december 2020 kl. 17.00**  
**I AB Østbanehus**

**Vi skal anmode om man ikke møder fysisk frem, men udelukkende benytter sig af den medfølgende instruktionsfuldmagt i stedet.**

**Dagsorden ifølge vedtægter:**

1. Valg af referent og dirigent
2. På den ordinære generalforsamling den 22.10.2020, blev følgende vedtægtsændringer foreløbig vedtaget:

**Vedtægtsændring - § 10, stk. 6**

(10, stk. 6): Inddragelse af loftsareal til beboelse: Andelshavere, der ejer en andel med eksklusiv brugsret til en andelslejlighed på 5. sal, kan efter anmodning til bestyrelsen indgå aftale med foreningen om købe loftarealet beliggende umiddelbart over andelslejligheden til almindelige helårsbeboelse ("knopskydning"), således at loftsarealet inddrages i den underliggende lejlighed.

Den pågældende andelshaver kan således tilkøbe uudnyttet loftareal beliggende over den andelslejlighed, som andelshaveren har eksklusiv brugsret til, medmindre bestyrelsen efter anmodning og for at optimere en samlet udnyttelse af loftsarealet vælger at dispensere herfra, dvs. således at det inddragede loftsareal enten er mindre eller større end andelshaverens underliggende lejlighed.

Bestyrelsen udarbejder et tillæg til andelsbeviset (allonge), som regulerer retsforholdet mellem den knopskydende andelshaver og foreningen efter denne vedtægt, og som andelshaveren er pligtig til at underskrive. Andelshaveren er herefter pligtig at betale købesummen for loftsarealet senest 14 dage efter indgåelsen af allongen, idet allongen i modsat fald bortfalder.

Foreningen udfører og bekoster efter bestyrelsens nærmere beslutning og anvisning en standardindretning af det rå loftsareal, dvs. etablerer gulv, vægge, døre og varme og el-installationer, ligesom foreningen etablerer gennemføring af etageadskillelse og etablerer trappe mellem etagerne.

Særindretning ud over standardindretning henholdsvis ændring af standardindretning bekostes og udføres efter overtagelsesdagen af den knopskydende andelshaver efter forudgående skriftlig godkendelse af bestyrelsen. Bestyrelsen er i den forbindelse berettiget til at stille skærpede krav i forhold til de gældende offentligretlige krav, herunder krav af byggeteknisk karakter, krav til entreprenører og krav til forsikring.

Andelshaveren er forpligtet til at efterkomme de skærpede krav som forudsætning for at udføre særindretning. Afskrivning på andelshaverens særindretning sker efter de almindelige retningslinjer herom.

Der må på loftsareal hverken etableres køkken, bad eller gulvarme.

Andelshaveren betaler almindelig boligafgift af det inddragede areal beregnet fra overtagelsesdagen af loftsarealet, der fastlægges som det tidspunkt, hvor loftsarealet er udført med standardindretning uden væsentlige mangler, og hvor loftsarealet lovligt kan anvendes til beboelse.

Den beregnede boligafgift for loftsarealet tillægges den eksisterende boligafgift for "hovedandelslejligheden" på 5. salen, der således opkræves sammen med denne.

#### **Vedtægtsstilføjelse - § 10, stk. 6**

Prisen for loftarealet bestemmes ud fra den til enhver tid gældende andelskrone pr. øvrige boligetagemeter fastlagt af generalforsamlingen. Salg af andelshaverens samlede andel sker i øvrigt efter vedtægternes almindelige regler herom.

#### **Vedtægtsændring - § 13**

(13.1) Ønsker en andelshaver at sælge sin andel, og derved fraflytte den dertilhørende andelslejlighed, er vedkommende berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i den pågældende andelslejlighed. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Hvis bestyrelsen nægter at godkende vedkommende, der indstilles, skal bestyrelsen give en skriftlig begrundelse senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

(13.2) Fortrinsret til at overtage en andel og den dertilhørende andelslejlighed, skal gives i nedenstående rækkefølge:

- A) Den, der indstilles af andelshaveren.
- B) Andre andelshavere i foreningen, med henblik på sammenlægning med andelshaverens egen bolig. Sammenlæggende andelshaver er forpligtet til at følge de retningslinjer der måtte være udarbejdet af bestyrelsen vedrørende sammenlægning.
- C) Andre andelshavere i foreningen under forudsætning af, at den pågældende andelshaver bortsælger sin eksisterende andel og således forinden har frigjort sig fra sin egen andelslejlighed.
- D) For så vidt angår en andelshavers overtagelse af en andel med eksklusiv brugsret til en andelslejlighed på 5. sal, er det en forudsætning, at den potentielle andelshaver giver skriftligt og ubetinget tilsagn om at ville "knopskyde" med det overliggende loftsetageareal, såfremt dette er muligt, jf. vedtægternes § 10, stk. 6. Det er således ikke tilladt at erhverve henholdsvis overtage en andel med brugsret til en ledig andelslejlighed på 5. sal med det formål at foretage sammenlægning med en anden nærliggende 5. sals-andelslejlighed, herunder at foretage sammenlægning med en andelslejlighed beliggende under 5. salen, medmindre bestyrelsen efter anmodning giver skriftligt samtykke til en sådan sammenlægning.

#### **Vedtægtsændring - § 14, stk. 6**

(14.6) Inden overdragelse igangsættes, skal sælger fremlægge el- og vvs-rapport udarbejdet af en autoriseret el- og vvs-installatør om, at andelslejlighedens el- og vvs-installationer er synet og fundet i lovlig stand. Såfremt der ved synet konstateres forhold, der skal udbedres før installationerne kan erklæres lovlige, skal disse forhold udbedres af en autoriseret fagperson, der efterfølgende skriftligt skal bekræfte udbedringen og dens lovlighed. Enhver udgift til udarbejdelse af rapporter, og en eventuel lovliggørelse henholdsvis udbedring af konstaterede forhold, skal afholdes af den fraflyttende andelshaver (sælger).

Bestyrelsen stiller derfor forslag om endelig vedtagelse af de foreløbig vedtagne vedtægtsændringer, jf. ovenstående.

Med venlig hilsen  
På bestyrelsens vegne

Pamela Jacobsen  
Administrator