

A/B Østbanehus
c/o Boligexperten
Vesterbrogade 12
1620 København

KLAR

ADVOKATER

Att.: Andelshaverne

Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling den 8. april 2021

På vegne af bestyrelsen indkaldes hermed til ekstraordinær generalforsamling den 8. april 2021.

Denne ekstraordinære generalforsamling er motiveret af forslag til vedtægtsændringer, der skal ses i sammenhæng med den ekstraordinære generalforsamling den 13. november 2019.

Dagsordenen er som følgende:

- 1. Valg af dirigent og referent**
- 2. Behandling af bestyrelsens forslag**

Bestyrelsens forslag

Bestyrelsen ønsker at fremsætte i alt tre forslag, herunder to vedtægtsændringer, der kræver vedtagelse med kvalificeret flertal.

De enkelte forslag motiveres under afsnittene benævnt "baggrunden for forslaget".

1. Forslag om at fjerne § 8, stk. 2

Den nuværende ordlyd af § 8 er følgende:

"(8.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshaverne af generalforsamlingen.

(8.2) Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes, således at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jfr. § 6."

Bestyrelsen foreslår at fjerne § 8, stk. 2, der således helt skal udgå af vedtægterne, hvorefter bestemmelsen blot vil have følgende ordlyd:

”(8.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshaverne af generalforsamlingen.”

Kvalificeret flertal

Det bemærkes, at forslaget om vedtægtsændring kun kan vedtages med kvalificeret flertal, dvs. at 2/3 af de stemmeberettigede stemmer for, jf. vedtægternes § 24, stk. 2.

1.1. Baggrunden for forslaget

Bestyrelsens forslag skal ses i sammenhæng med de vedtægtsændringer, som blev vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 13. november 2019.

Der er tale om en konsekvensændring.

2. Forslag om at tilføje stk. 7 til § 10

Bestyrelsen foreslår at tilføje nedenstående stk. 7 til § 10, der således udgør et nyt punkt:

”(10.7) I de tilfælde, hvor en knopskudt andelslejlighed på 5. sal ikke har knopskudt direkte i forlængelse med det overliggende tagetageareal beliggende på 6. sal, og således har knopskudt ”ud over”/”mere end” den underliggende andelslejlighed på 5. salen, har bestyrelsen - i tilfælde af et eventuelt salg - bemyndigelse til midlertidigt og på sædvanlige vilkår at erhverve en sådan knopskudt andelslejlighed for at frasælge dele af tagetagearealet til andre underliggende andelshavere på 5. salen. Når loftarealet på tagetagerne, der kan sælges efter denne bestemmelse, er blevet solgt, bortfalder § 10, stk. 7.”

2.1. Baggrunden for forslaget

Forslaget er motiveret ved, at bestyrelsen ønsker at undgå, at eksisterende knopskudte andelslejligheder på 5. salen har brugsret til et overliggende tagetageareal, der ”krydser over” andre underliggende andelslejligheder på 5. salen.

Det følger allerede af de eksisterende vedtægter, at man skal ”knopskyde lige op”.

3. Præcisering af § 21 om ledige boliger

Den nuværende ordlyd af § 21 om håndteringen af ledige boliger er som følgende:

”(21.1) I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter § 16, 17 eller 20, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13.2 C og D. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.”



Bestyrelsen foreslår at præcisere § 21, stk. 1 ved at tilføje en henvisning til § 13, stk. 2, litra B. Efter eventuel vedtagelse af bestyrelsens forslag vil bestemmelsen have følgende ordlyd med markering af ændringen:

”

”(21.1) I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter §§ 16, 17 eller 20, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13, stk. 2, litra B, C og D. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.”

Kvalificeret flertal

Det bemærkes, at forslaget om vedtægtsændring kun kan vedtages med kvalificeret flertal, dvs. at 2/3 af de stemmeberettigede stemmer for, jf. vedtægternes § 24, stk. 2.

3.1. Baggrunden for forslaget

Efter bestyrelsens opfattelse beror det på en lapsus fra tidligere vedtægtsændringer, at den aktuelle bestemmelse ikke henviser til vedtægternes § 13, stk. 2 litra B.

Det foreslås, at § 21 også skal henvide til litra B, idet bestyrelsen i tilfælde af en ledig lejlighed så fortrinsvis skal tilbyde andelshaverne, at lejligheden kan sammenlægges med en eksisterende andelslejlighed.

Bestyrelsens praksis har indtil nu været, at en ledig lejlighed først er blevet tilbudt til sammenlægning før, at lejligheden er blevet udbudt. Denne del af bestyrelsens forslag vil således reelt blot indebære en formalisering af en allerede gældende praksis.

ooOoo

Fuldmagt og deltagelse

Bestyrelsen opfordrer på det kraftigste alle medlemmer til at deltage i afstemningen.

Som følge af den nuværende COVID-19-situation, og det aktuelle forsamlingsforbud, opfordres alle imidlertid til at give bestyrelsen fuldmagt til at repræsentere sig i afstemningen frem for at møde fysisk op.

Fuldmagter, der meddeles bestyrelsen, vil blive anvendt således, at der stemmes *for* forslagene, dvs. at vedtægtsændringerne vedtages.

Med venlig hilsen



Jeppe Holt
advokat, partner

