



## REFERAT AF EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Den 30 september 2021 afholdtes ekstraordinær generalforsamlingen på Vandrerhjemmet Bellahøj, Herbergvej 8, 2700 Brønshøj, med følgende dagsorden:

- 1. Valg af dirigent og referent.**
- 2. Forslag til endelig godkendelse:**
  1. Vedtægtsændring § 5. Andel
  2. Vedtægtsændring §10. Fremleje
  3. Vedtægtsændring §13. Pris
  4. Vedtægtsændring §20. Generalforsamlingen
- 3. Forelæggelse og godkendelse af korrigeret andelskrone pr. 30.06.2021, på baggrund af ny indhentet valuarvurdering pr. 30.06.2021**

### **Ad 1.**

Formand Flemming Lübbers bad de forsamlede velkommen, og foreslog advokat Niels Hupfeld som dirigent og referent. Da der ikke var andre kandidater blev advokat Niels Hupfeld valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig idet 70 andelshavere var mødt (47) eller var repræsenteret ved fuldmagt (23).

### **Ad 2.**

#### **Punkt 1.**

Ændring omkring andelsbevis.

Dirigenten redegjorde for bestyrelsens forslag om at fjerne vedtægternes § 5 stk. 4 fra foreningens vedtægter. § 5 stk. 4 lyder som følger: "For andelen udstedes der andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udsted et nyt, der skal angive, at det indtræder i stedet for et bortkommet andelsbevis".

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på den seneste ordinære generalforsamling, men eftersom mindre end 2/3 af andelshaverene var tilstede på generalforsamlingen, kunne forslaget alene foreløbigt vedtages. Forslaget kan endelige vedtages på dagens generalforsamling, såfremt det påny opnår 2/3 flertal.

Bestyrelsen motiverede forslaget med, at andelsbeviset tidligere blev brugt som bevis for at man havde en andel med brugsret til en given lejlighed i andelsboligforeningen. I dag er det salgs/købsaftalen (overdragelsesaftalen), der er det gældende dokument.

Efter enkelte spørgsmål blev forslaget sat til afstemning, og vedtaget med overvældende flertal.

## **Punkt 2.**

Ændring af reglerne omkring fremleje.

Bestyrelsen stillede forslag om at ændre vedtægternes § 10 stk. 1 efter andet punktum til følgende ordlyd: "Tilladelse kan kun gives, når andelshaverens fravær er midlertidigt og sagligt begrundet, såsom sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på max. 2 år. Bestyrelsen motiverede forslaget med, at man ønskede at præcisere reglerne for fremleje, herunder sikre at man ved behandling af forespørgsler om fremleje, fremadrettet lægger sig så tæt op ad lejeloven, som muligt."

Efter få bemærkninger satte dirigenten forslaget til endelig vedtagelse, hvorved dirigenten konstaterede at forslaget blev enstemmigt vedtaget.

## **Punkt 3.**

Ændring omkring pris.

Bestyrelsen foreslog ændring af vedtægternes § 13 1A første afsnit, hvor ordet "årlige" skal udgå, samt ændring efter tredje punktum til følgende ordlyd: "En eventuel reguleringsklausul, i overdragelsesaftalen, kan kun benyttes i perioden fra bestyrelsens underskrift af årsrapporten og til generalforsamlingen har godkendt/forkastet denne, og kan alene godkendes såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet."

Bestyrelsen motiverede forslaget med, at man ønsker at få fastslået, at man også har mulighed for at ændre andelsværdien på en ekstraordinær generalforsamling, ligesom man ønsker at få teksten i vedtægterne til at være i overensstemmelse med praksis. Der var ingen bemærkninger til forslaget, hvorefter det blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget. Dirigenten konstaterede herefter at forslaget, ved andenbehandlingen, var endeligt vedtaget, og dermed også en del af andelsboligforeningens vedtægter.

## **Punkt 4.**

Om generalforsamling.

Bestyrelsen foreslog ændring af vedtægternes § 20 stk. 3, der angiver den faste dagsorden på foreningens årlige ordinære generalforsamling. Bestyrelsen foreslog ændring af § 20 stk. 3, punkt 3 til følgende tekst: "Forelæggelse og godkendelse af årsrapport med revisorpåtegning, samt gennemgang af driftsbudget for indeværende år." Bestyrelsen motiverede forslaget med at få teksten i dagsorden tilrettet, så den var i overensstemmelse med, det der faktisk foregår. Der var ingen bemærkninger til forslaget, hvorefter det blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget. Igen konstaterede dirigenten, at forslaget ved andenbehandlingen ligeledes var endeligt vedtaget, og dermed en del af foreningens vedtægter.

### Ad 3.

#### Ny værdiansættelse af andelskronen

Administrator og advokat Niels Hupfeld gennemgik den af TT Revision ved revisor Thøger Rude Andersen udarbejdede nye beregning af andelskronen af 6 september 2021, hvorved bestyrelsen foreslår andelskronen forhøjet til kr. 52.423,92 i forhold til den på foreningens ordinære generalforsamling den 24 juni 2021 vedtagne andelskrone på kr. 37.513,93.

Dette får som konsekvens at den maksimale værdi pr. m<sup>2</sup> på taglejligheder, eksklusiv etableringsværdi af forbedringer ansættes til kr. 17.087,84 i forhold til den på den ordinære generalforsamling 24 juni 2021 vedtagne andelskrone på taglejlighederne på kr. 12.227,86.

Det blev ligeledes oplyst, at ved godkendelse af den nye valuarvurdering pr. 30.06.2021, vil vurderingen fra før 30.06.2020 ikke længere kunne benyttes (mulighed for fastfrysning ophører), samt at det er ved lov bestemt, at der ikke fremadrettet kommer nye offentlige vurderinger af ejendomme tilhørende andelsboligforeninger. Den sidste offentlige vurdering er fra 2012 og den må man forsat benytte.

Efter enkelte spørgsmål og bemærkninger blev forslaget sat til afstemning, hvorved dirigenten konstaterede at forslaget var vedtaget med overvældende flertal.

Da der ikke var yderligere til generalforsamlingen, hævdede dirigenten denne, idet han takkede for god ro og orden.

Rødovre, den

Som dirigent:

---

Advokat Niels Hupfeld

Bestyrelsen:

Flemming Lübbers, formand

---

Jacek Stupak Møller

---

Amanda Walldorf

---

Frank Staalkjær

---

Jacob Rohde

---

## Frank Staalkjær

Som Kasserer  
På vegne af A/B Solbjerg (169)  
PID: 9208-2002-2-674408211139  
Tidspunkt for underskrift: 02-11-2021 kl.: 13:06:20  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Jacob Lottrup Halkjær Rhode

Som Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Solbjerg (169)  
PID: 9208-2002-2-282817211311  
Tidspunkt for underskrift: 02-11-2021 kl.: 20:12:35  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Amanda Walldorf Hansen

Som Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Solbjerg (169)  
PID: 9208-2002-2-285511356362  
Tidspunkt for underskrift: 02-11-2021 kl.: 14:10:07  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Jacek Møller

Som Næstformand  
På vegne af A/B Solbjerg (169)  
PID: 9208-2002-2-684673510036  
Tidspunkt for underskrift: 02-11-2021 kl.: 19:20:43  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Niels Hupfeld

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-479905432377  
Tidspunkt for underskrift: 02-11-2021 kl.: 12:05:53  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Niels Hupfeld

Som Referent  
PID: 9208-2002-2-479905432377  
Tidspunkt for underskrift: 02-11-2021 kl.: 12:05:53  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Flemming Lübbers

Som Bestyrelsesformand  
På vegne af A/B Solbjerg (169)  
PID: 9208-2002-2-917078865107  
Tidspunkt for underskrift: 02-11-2021 kl.: 19:13:47  
Underskrevet med NemID

NEM ID