

# A/B Magasingården

5.4.2024

## Bestyrelsens forslag til generalforsamling i A/B Magasingården tirsdag 23.4.2024 kl. 19.30

### 5.1. Bestyrelsens forslag til datoer for hovedage 2024/2025 samt generalforsamling 2025

Bestyrelsen foreslår følgende dage:

Havedage:

- Lørdag d. 22. juni 2024
- Søndag d. 29 september 2024
- Søndag 27. april 2025

Generalforsamling: tirsdag 29. april 2025

Bestyrelsen bemyndiges til at flytte hovedage eller lade disse erstatte af anden type pligtarbejde.

Bestyrelsen bemyndiges til at flytte generalforsamling 2025, men skal så vidt muligt varsle dette med mindst 3 måneder.

### 5.2. Bestyrelsens forslag til gentagelse af sædvanlige generalforsamlingsbeslutninger

**A:** For navneskilte ved dør og på postkasse betaler andelshaver ved overdragelse og evt. senere ændringer et ekspeditionsgebyr på 150 kr. Andelshaver foretager selv montering.

**B:** Den i 2009 på en generalforsamling vedtagne beslutning om, at alle nye andelshavere skal indbetale et depositum på 2 måneders boligafgift bekræftes.

**C:** Den i 2020 på en generalforsamling vedtagne beslutning om, at gebyr til foreningen ved salg udgør 0,86% af salgsprisen bekræftes.

### **5.3. Forslag til ændring af vedtægternes § 10 og § 21**

#### **Baggrund**

Højesteret afsagde den 25. august 2023 en dom, hvor det blev slået fast, at lejelovens bestemmelser om lejers ansvar for installationer i boligen ikke kan anvendes analogt på andelshaver. Afgørelsen brød med den tidligere retstilstand på området, hvor det har været antagelsen, at andelshaveren, der får en forandring udført, har det objektive ansvar for eventuelle skader forårsaget af forandringen – på tilsvarende vis, som en lejer er ansvarlig for i henhold til lejeloven.

Derfor har Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) lavet en ændring i deres standardvedtægter for andelsboligforeninger, således at en andelshavers ansvar ved udførte bygningsændringer skrives ind i vedtægterne.

Bestyrelsen for A/B Magasingården foreslår at tilsvarende ændringer indføres i vores vedtægter.

#### **Forslag A**

I 10.3 indføjes: ”Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand.”. Ny formulering:

*(10.3) Vurderer bestyrelsen, at den ansøgte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.*

#### **Forslag B**

Ændring af nuværende (10.7). Ny formulering:

*(10.7) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 4. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.*

### **Forslag C**

Nyt stykke i § 10 - indsættes efter (10.7):

*(10.8) Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 16, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 21.*

### **Forslag D**

Nyt stykke i § 10 - indsættes efter (10.8):

*(10.9) En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hædelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.*

### **Forslag E**

Nyt litra i § 21, stk. 1.: "foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist jf. § 10, stk. 8". Herved kommer §21 til at lyde:

*A) trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,*

*B) groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 6,*

*C) foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10, stk. 8,*

*D) optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,*

*E) i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller*

*F) gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejer til at ophæve lejemålet.*

Forslaget er fremsat af bestyrelsen