

# A/B Magasingården

11.4.2025

## Bestyrelsens forslag til generalforsamling 2025

### **Forslag 1: Ændring af paragraf 16, stk. 3 i vedtægterne:**

*Gældende formulering:*

(16.3) Foreningen kan kræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægs-havere og ved tvangssalg eller -auktion.

*Forslag til ny formulering:*

(16.3) Foreningen *opkræver et gebyr på 0,86% af salgsprisen* for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægs-havere og ved tvangssalg eller -auktion.

*Begrundelse:* På generalforsamlingen i 2020 blev besluttet at gå fra en fast pris (3.000 kr.) til en relativ pris afhængig af lejlighedsstørrelse. Ved 2020-niveau svarede 0,86% af salgsprisen til niveauet fastholdes gennemsnitligt. Samtidig sikres at gebyret reguleres løbende. Bestyrelsen er af den opfattelse, at vi nu kan sætte de 0,86% ind i vedtægterne, således at vi ikke behøver en årlig bekræftelse.

*(Hvis forslaget vedtages, så bortfalder forslag 8.C.).*

### **Forslag 2: Ændring af paragraf 16, stk. 5 i vedtægterne:**

*Gældende formulering:*

(16.5) Overdragessummen skal senest **2 uger** før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender, herunder udgifter til afhjælpning af mangler i lejligheden, og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

*Forslag til ny formulering:*

(16.5) Overdragelsessummen *med tillæg af 2 mdrs. boligafgift som depositum* skal senest **2 uger** før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender, herunder udgifter til afhjælpning af mangler i lejligheden, og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

*Begrundelse:* Vi har i en årrække hvert år bekræftet en slutning fra 2009 om der opkræves 2 måneders boligafgift i depositum. Et depositum kan foreningen bruge til at dække f.eks. efterbetaling af vand og varme. Da det er muligt at belåne en andelsbolig med 95% af andelsværdien, så vil et fald i andelskronen kunne betyde, at en andelshaver bliver teknisk insolvent. Og at der ved salg alene er penge til långiveren, hvis salgssummen er mindre end det tilbageværende lån. Det er ikke en aktuel situation, men tilbage til finanskrisen 2008-2009 var det et muligt forhold, da andelskronen faldt også i vores forening. Som bekendt kan boligmarkedet komme i krise igen, så bestyrelsen er af den opfattelse at bestemmelsen skal fastholdes.

Bestyrelsen er af den opfattelse, at vi nu kan sætte bestemmelsen ind i vedtægterne, således at vi ikke behøver en årlig bekræftelse.

*(Hvis forslaget vedtages, så bortfalder forslag 8.B.).*

**Forslag 3: Ændring af paragraf 24, stk. 1 i vedtægterne:**

*Nuværende formulering:*

(24.1) Foreningen (bestyrelsen eller administrator) kan fremsende dokumenter, herunder bl.a. meddelelser, indkaldelser til generalforsamling, forslag og opkrævninger digitalt til andelshaverne. Foreningen kan i korrespondancen med andelshaverne henvise til at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på fx foreningens hjemmeside eller anden digital form, og bilagene vil hermed være betragtet som fremsendt til andelshaverne.

*Forslag til ny formulering:*

(24.1) Foreningen (bestyrelsen eller administrator) kan fremsende dokumenter, herunder bl.a. meddelelser, indkaldelser til generalforsamling, forslag og opkrævninger digitalt til andelshaverne. Foreningen kan i korrespondancen med andelshaverne *og ved opslag* henvise til at *materialet* er gjort tilgængelige på fx foreningens hjemmeside eller anden digital form, og *materialet* vil hermed være betragtet som fremsendt til andelshaverne.

*Begrundelse:* Den tidligere ændring af (24.2) indebar en forventning om at alle ville reagere med at aflevere e-mailadresse. Det viser sig ikke at være tilfældet, så derfor dette forslag til justering af (24.1), som gør opslag med henvisning til hjemmesiden fuldt juridisk gældende.

**Forslag 4: Ændret pkt. 7 i husorden:**

*Gældende formulering:*

- 7. Varme- og teknikskur
- a. Varme- og teknikskur må ikke benyttes til opmagasinering for den enkelte andelshaver.
- b. Al henstilling i varme- og teknikskur, skal aftales med bestyrelsen.

*Forslag til ny formulering:*

- 7. Anvendelse af mellemgang 2. sal og varme- og teknikskur
- a. Mellemgang 2. sal samt varme- og teknikskur må ikke benyttes til opmagasinering for den enkelte andelshaver.
- b. Al henstilling i mellemgang 2. sal samt varme- og teknikskur, skal aftales med bestyrelsen.
- c. I mellemgangen opbevares stole, borde, service m.v. til andelshavernes brug.
- d. Stole og borde skal reserveres på forhånd på skema på opslagstavlen på mellemgangen.
- e. Overdragelse af service og andet til foreningen er endelig.

*Begrundelse:* Punktet udvidet til også at dække mellemgangen, da der er tale om samme forhold. Derudover er gældende praksis med dette forslag gjort til en del af husordenen.

**Forslag 5: Nyt punkt 15 i husorden:**

- 15. Navneskilte
- a. Andelshaver har ansvaret for at navneskilte ved dør og på postkasse indeholder navn på andelshaver(e) og evt. øvrige beboere og at navneskilte er læselige.
- b. For navneskilte ved dør og på postkasse betaler andelshaver ved overdragelse og evt. senere ændringer et ekspeditionsgebyr på 150 kr. Andelshaver foretager selv montering.

*Begrundelse:* Formulering i 15.b. svarer til en indtil nu årlig vedtagelse. Bestyrelsen er af den opfattelse, at vi nu har fundet en stabil model, således at vi ikke behøver en årlig bekræftelse.

*(Hvis forslaget vedtages, så bortfalder forslag 8.A.).*

**Forslag 6: Datoer for havedage 2025/2026:**

- Lørdag d. 21. juni 2025 start kl. 13.
- Søndag d. 28. september 2025 start kl. 11.
- Søndag 12. april 2026 start kl. 11.

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

**Forslag 7: Dato for generalforsamling 2026:**

- 21. april 2026 kl. 19.30.

Bestyrelsen bemyndiges til at flytte generalforsamling 2026, men skal så vidt muligt varsle dette med mindst 3 måneder.

**Forslag 8: 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.

- Hvis forslag 5 er vedtaget, bortfalder dette forslag.

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

- Hvis forslag 2 er vedtaget, bortfalder dette forslag.

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

- Hvis forslag 1 er vedtaget, bortfalder dette forslag.