



I alt 18 ud af 20 andelshavere heraf 5 ved fuldmagt fremmødt.

### **1) Valg af dirigent & referent**

Karina Lodal fra Administrator Teamet blev valgt som dirigent og referent. Dirigenten takkede for valget, og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtige.

### **2) Bestyrelsens beretning**

Bestyrelsen startede deres beretning med at byde velkommen til de nye andelshavere.

De oplyste at det seneste år, havde været travlt pga. byggesagen og en del personsager, hvilket tog på bestyrelsens kræfter. Bestyrelsen kom samtidig med en opfordring til at alle huskede på, at bestyrelsen består af frivillige andelshavere, som bruger deres fritid til bestyrelsesarbejdet. Så HJÆLP gerne bestyrelsen. Er noget f.eks. gået i stykker eller mangler der pærer/batterier i opgang/kælder, så spørg bestyrelsen, om det er ok, at der bestilles håndværker / købes pærer/batterier.

Herefter redegjorde bestyrelsen kort om første del af 10 års planen (facaden, herunder mur og vinduer), som foreningen er ved at være i mål med. Næste projekt på 10 års planen er Vvs arbejder, hvilket er tiltrængt, da der har været flere små skader på rørene i det seneste år.

Bestyrelsen fortalte endvidere, at der desværre var en stigende trends til fugt i ejendommen, pga stigende grundvand. Derfor kan maling og tapet ikke hæfte ordentligt nederst i opgang og kælder.

### **3) Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen**

Dirigenten forelagde årsregnskabet og skema vedr. centrale nøgleoplysninger for 2018/2019, samt andelsværdiberegningen, som enstemmigt blev godkendt med en andelsværdi 17.988,77 kr.

### **4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.**

Dirigenten gennemgik kort budgettet for 2019/2020 som enstemmigt blev godkendt, uden en ændring i boligafgiften.

### **5) Forslag**

#### **Forslag fra Bestyrelsen**

#### **Forslag 1:**

#### **Bestyrelsen foreslår at § 6 stk. 3, ændres fra**

#### **§ 6 Andel**

##### **Stk. 3**

Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a.

#### **TIL**

##### **Stk. 3**

Andelsboligen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke

anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.

## **Bestyrelsen foreslår herefter at § 7 UDGÅR**

### **§ 7 Begrænsning i pantsætning**

Andelshaverens ret til, mod sikkerhed i sin andel, at optage lån må ikke overstige 80% af pantets værdi på lånetidspunktet. Ved pantets værdi forstås den på pantsætningstidspunktet af generalforsamlingen fastsatte andelsværdi.

*Forslaget blev kort gennemgået, og herefter enstemmigt vedtaget.*

## **Forslag 2:**

### **Bestyrelsen foreslår at § 12 stk. 1, ændres fra**

#### **§ 12 Fremleje**

##### **Stk. 1**

En andelshaver kan kun udleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når en andelshaver af særlige grunde midlertidigt må fraflytte sin lejlighed for en kortere periode. Bestyrelsen skal endvidere godkende lejeren og betingelserne for lejemålet.

#### **TIL**

##### **Stk. 1**

En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller –låne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse i max 2 år. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

*Forslaget gav en del debat i forsamlingen, hvorefter det blev sat til afstemning. Da forslaget kun fik 3 stemmer for, blev forslaget ikke vedtaget.*

## **Forslag 3:**

### **Bestyrelsen foreslår at § 20 stk., ændres fra**

##### **Stk. 2**

Fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker med udgangspunkt i en opgørelse udarbejdet af en af bestyrelsen udpeget sagkyndig vurderingsmand med kendskab til andelsboligforeninger. Som en del af grundlaget for værdiansættelse af andelsboligen, skal der udføres et el-syn og VVS-syn udarbejdet af en af bestyrelsen udpeget autoriseret el-installatør og autoriseret VVS-installatør.

Nyudskiftede gulvbrædder skal ikke afskrives de første 30 år, såfremt fornyelsen er sket efter den 17. november 2016

Altaner medregnes som forbedring, og afskrives over 50 år ned til 50 % af den oprindelige værdi på følgende måde:

År 0 til 10 afskrives ikke

År 11 til 50 afskrives lineært med 1,25% årligt. (i alt 50 %)

Honorar til vurderingsmand samt installatører afholdes af den fraflyttende andelshaver.

**Til:**

**Stk. 2**

Fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker med udgangspunkt i en opgørelse udarbejdet af en af bestyrelsen udpeget sagkyndig vurderingsmand med kendskab til andelsboligforeninger. Som en del af grundlaget for værdiansættelse af andelsboligen, skal der udføres et el-syn og VVS-syn udarbejdet af en af bestyrelsen udpeget autoriseret el-installatør og autoriseret VVS-installatør.

Nyudskiftede gulvbrætter skal ikke afskrives de første 30 år, såfremt fornyelsen er sket efter den 17. november 2016

Altaner medregnes som forbedring, og afskrives over 50 år ned til 50 % af den oprindelige værdi på følgende måde:

År 0 til 10 afskrives ikke

År 11 til 50 afskrives lineært med 1,25% årligt. (i alt 50 %)

Manglende indvendige døre indeni andelslejligheden skal ikke medtages på lejlighedsvurdering som en mangel/nedslag. Blot nævnes til køber som info.

Honorar til vurderingsmand samt installatører afholdes af den fraflyttende andelshaver.

*Forslaget blev kort gennemgået, og herefter enstemmigt vedtaget.*

**Forslag 4:**

**Bestyrelsen foreslår at § 23 Fremgangsmåde, ændres fra**

**§ 23 Fremgangsmåde**

Inden aftalens indgåelse skal den fraflyttende andelshaver til køberen udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter samt et eksemplar af andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, herunder de udførte forbedringer og inventar.

Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf og reglerne om fortrydelse.

**Stk. 2**

Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale. Bestyrelsen kan forlange, at overdragelsesaftalen oprettes på en af foreningens advokat udarbejdet kontrakt. Hvis den fraflyttende andelshaver ikke kan overdrage gældende vedtægter, seneste årsregnskab og gældende budget til køber af andelen betaler den fraflyttende andelshaver for reproduktion af disse dokumenter. Dette beløb kan fradrages i overdragelsessummen.

**Stk. 3**

Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller auktion.

**Stk. 4**

Overdragelsessummen skal indbetales kontant til foreningen eller dennes advokat efter påkrav eller senest to uger før overtagelsesdagen, som efter fradrag af diverse tilgodehavender og nødvendige 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.

Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt

afregningen sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

#### **Stk. 5**

Snarest muligt efter køberens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen.

#### **Stk. 6**

Forlanger erhververen prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

#### **Stk. 7**

Overdragelsessummen med eventuelt fradrag som nævnt i stk. 3-6 skal afregnes senest tre uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

**Til:**

### **§ 23 Fremgangsmåde**

Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand.

#### **Stk. 2**

Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger udarbejdet af Erhvervsministeriet, herunder vejledning til køber om prisfastsættelse af andelsboliger, andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen, herunder centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen, samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.

#### **Stk. 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 udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.

#### **Stk. 4**

Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal erhverver senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragelsessummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

#### **Stk. 5**

Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender overdragelsessummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

#### **Stk. 6**

Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

#### **Stk. 7**

Senest 14 dage efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 14 dage fra overtagelsesdagen. Erhververen skal gøre eventuelle krav gældende over for sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.

#### **Stk. 8**

Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-7 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

*Forslaget blev kort gennemgået, og herefter enstemmigt vedtaget.*

#### **Forslag 5:**

**Bestyrelsen foreslår at § 26 stk. 4, ændres fra**

#### **Stk. 4**

Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

**TIL**

#### **Stk. 4**

Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver.

**ELLER**

#### **Stk. 4**

Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem, sin lejer, eller til en anden andelshaver.

*Forslaget gav en kort debat i forsamlingen, hvorefter det blev sat til afstemning.*

*Ingen af ændringsforslagene opnåede mere en 2 stemmer for, forslagene blev således ikke vedtaget.*

## 6) Valg af bestyrelse og suppleanter

Både Anders Mørk og Berit Jakobsen var på valg, men ønskede ikke at genopstille.

Julie Christensen genopstillede og blev enstemmigt valgt.

Anna Fors og Torkild Fogh Vindelev stillede op til bestyrelsen, og begge blev enstemmigt valgt.

Rune Pia Christensen og Donald Andersen opstillede som suppleanter, og blev enstemmigt valgt.

Julie Christensen oplyste efter generalforsamlingen, at hun tog formandsposten.

### Bestyrelsen består herefter af

Formand	Julie Christensen	2021
Bestyrelsesmedlem	Anna Fors	2021
Bestyrelsesmedlem	Damun Mostofifard	2020
Bestyrelsesmedlem	Kathrine Højte Lynggard	2020
Bestyrelsesmedlem	Torkild Fogh Vindelev	2021
Suppleant	Rune Pia Christensen Donald Andersen	

## 7) Valg af revisor

Revisionsfirmaet Grant Thornton blev enstemmigt genvalgt, som foreningens revisor.

## 8) Gård og Have

Rune Pia fortalte kort om gårdlaugets arbejde, herunder nye porte og fejlfinding på el/belysning. Hun oplyste samtidigt at gårdlauget ville hæve gårdlaugsbidraget, men hun vidste endnu ikke med hvor meget.

Hun fortalte ligeledes at haven havde det rigtig godt, og at der var kommet et pindsvinehus.

Der var en kort snak om legepladsen, som gårdlauget har nedsat et udvalg til. En havde hørt et rygte om sponsor skilt. Dette var forsamlingen enige om, at A/B Rolfsvej 30 /Yrsavej 8 skal stemme nej tak til, ved en evt. afstemning i gårdlauget.

## 9) Eventuelt

Damun havde undersøgt foreningens lån og bankforretning, og havde konstateret at der var penge at spare på en låneomlægning, såfremt foreningen valgte at skifte bank og realkredit institut. Ingen var imod dette, hvorfor han sammen med den nye bestyrelse ville arbejde videre på et forslag, til en ekstra ordinær generalforsamling.

Herefter oplyste han, at foreningen havde fået et tilbud om tilkobling til fibernet, hvilket også vil komme til afstemning på en ekstra ordinær generalforsamling.

En andelshaver spurgte til isolering mellem lejlighederne, og Anders oplyste at han havde haft en ingeniør ude, som havde sagt, at det var muligt at puste isolering ind i etageadskillelsen via små huller i gulvet. Sådan en isolering ville tage ca 30 % lydstryk fra tv, snak m.v. men ikke dæmpe lyden af tramp og hop. Bestyrelsen ville ikke gå videre med projektet, men andelshaverne er velkommen til at ansøge bestyrelsen om selv at forestå en isolering.

Sidste men ikke mindst blev det oplyst, at vinduerne efter murarbejderne kræver en nedvaskning, da murstøvet ellers kan ødelægge malingen på vinduerne. Det blev ligeledes oplyst, at man skal huske at give sin dør olie.

Generalforsamlingen blev hævet i god ro og orden kl. 20.10

Herlev, den 15. november 2019



---

Dirigent og referent Karina Lodal

**Bestyrelsen har underskrevet digitalt, hvilket fremgår af sidste side.**



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Julie Anja Engelhard Christensen

---

Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-108805196602  
Tidspunkt for underskrift: 19-11-2019 kl.: 09:59:13  
Underskrevet med NemID

## Kathrine Højte Lynggaard

---

Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-743746998671  
Tidspunkt for underskrift: 27-11-2019 kl.: 09:59:55  
Underskrevet med NemID

## Damun Mostofifard

---

Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-844646608384  
Tidspunkt for underskrift: 18-11-2019 kl.: 15:50:07  
Underskrevet med NemID

## Anna Fors

---

Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-616466838730  
Tidspunkt for underskrift: 18-11-2019 kl.: 22:25:38  
Underskrevet med NemID

## Torkild Fogh Vindelev

---

Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-036071996914  
Tidspunkt for underskrift: 27-11-2019 kl.: 10:09:00  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 60c10c2cXrxz29303809