

Til andelshaverne i
AB Lyksborg

København, den 26. april 2019
122/Generalforsamling/js
Email: js@wadm.dk

AB Lyksborg

Du indkaldes hermed til ekstraordinær generalforsamling, hvilken afholdes:

d. 7. maj 2019 kl. 17.30

i fælleslokalet på Svanevej 25, i kælderen, 2400 København NV.

Generalforsamlingen indkaldes med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsen stiller forslag om vedtægtsændringer vedr. §13 – Overdragelse. Se bilag 1
3. Bestyrelsen stiller forslag om ny §14 – vedr. Arealoverførsel og sammenlægning af andelsboliger samt konsekvensrettelser af vedtægterne. Se bilag 2

Bestyrelsen stiller ovenstående forslag på baggrund af drøftelserne på den ordinære generalforsamling, hvor der var stemning for en vedtægtsændring, så det blev muligt at sammenlægge og arealoverføre. Forslagene vil naturligvis blive uddybet på generalforsamlingen.

Bilag 1 og 2 er vedlagt.

Hvis ikke du har mulighed for at deltage, kan du afgive fuldmagt, jf. vedtægternes §26, stk. 2:

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

Venlig hilsen
WA ApS



Janne Sternberg

Ordlyd af § 13 før ændring:**§ 13 – Overdragelse**

- Stk. 1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, er andelshaveren berettiget til at overdrage andelsboligen efter reglerne i stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.
- Stk. 2 Fortrinsret til at overtage andelsboligen gives i nedenstående prioriterede rækkefølge til:
- A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre, bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
- B) En anden andelshaver i foreningen. Salget bekendtgøres ved opslag i opgangen, hvor evt. interesserede andelshavere har en frist på 10 dage til at meddele, at de ønsker at købe andelen. Hvis flere andelshavere er interesseret, har andelshaveren med længst anciennitet fortrinsret. Fortrinsretten er betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at denne andelsbolig tilbydes iht. § 13, stk. 1 og 2. I forbindelse med intern handel, er der frist på 3 mdr. på salg af andel, således at en andelshaver ikke ud over denne frist må eje 2 andele, jfr. vedtægternes § 3.
- C) En anden person, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten, herunder om gebyr for indtegning, om antallet af tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og om, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.
- D) En anden, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.
- Stk. 3 Foreningens venteliste skal fremlægges til eftersyn for andelshaverne på den årlige ordinære generalforsamling.

Ordlyd af § 13 efter ændring:

§ 13 – Overdragelse

- Stk. 1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, er andelshaveren berettiget til at overdrage andelsboligen efter reglerne i stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.
- Stk. 2 Fortrinsret til at overtage andelsboligen gives i nedenstående prioriterede rækkefølge til:
- A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre, bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
- B) En anden andelshaver i foreningen som efter betingelserne i § 14 ønsker at gøre brug af muligheden for sammenlægning eller arealoverførsel.
- C) En anden andelshaver i foreningen som ønsker at købe andelsboligen og frigøre sin egen. I forbindelse med intern handel, er der en frist på 3 mdr. på salg af andelen, således at andelshaveren ikke ud over denne frist ejer 2 andele. Den andelsbolig der frigøres, skal herefter udbydes iht. til § 13, stk. 2.
- D) En anden person, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten, herunder om gebyr for indtegning, om antallet af tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og om, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.
- E) En anden, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.
- Stk. 3 Hvis fortrinsretten jf. litra A ikke benyttes bekendtgøres salget af lejligheden ved opslag i opgangen, hvor evt. interesserede andelshavere har en frist på 14 dage til at meddele, at de ønsker at sammenlægge, arealoverføre eller købe andelen. Hvis flere andelshavere er interesserede, har andelshaveren med længst anciennitet fortrinsret. Ved arealoverførsel til flere andelsboliger beslutter andelshaveren med længst anciennitet, hvordan arealerne skal overføres.
- Stk. 4 Foreningens venteliste skal fremlægges til eftersyn for andelshaverne på den årlige ordinære generalforsamling.

Som ny § 14 indsættes:**§ 14 – Arealoverførsel og sammenlægning**

- Stk. 1 Det er tilladt at overføre arealer fra en andelsbolig til en anden andelsbolig, herunder overførsel af areal til flere andre andelsboliger, og at sammenlægge to andelsboliger til én andelsbolig.
- Stk. 2 Ved overførsel skal følgende betingelser være opfyldt:
- A) Samtlige udgifter i forbindelse med overførslen skal afholdes af erhvervende andelshaver(e).
 - B) Erhververen skal sende ansøgning til kommunen om samtykke til at overføre areal fra en andelsbolig til den anden andelsbolig eller de andre andelsboliger senest 14 dage efter underskrift af overdragelsesaftalen.
 - C) Ansøgning om byggetilladelse skal indsendes af erhververen til kommunen inden tre måneder efter overtagelsen af arealet. Færdigmelding af byggearbejder skal indsendes af erhververen til kommunen senest 12 måneder efter opnået byggetilladelse. Bestyrelsen skal have tilsendt kopier af samtlige ansøgninger og tilladelser.
 - D) Der må alene være et køkken og en elmåler i hver lejlighed. Yderligere køkken og måler skal nedlægges.
 - E) Facade mod hovedtrappe må ikke ændres. Hvis den ene hoveddør blændes indefra, skal der af hensyn til brandvæsenet sættes skilt uden på døren om det. Hvis den ene dør mod bagtrappen ønskes blændet, skal det ske ved tilmuring og i øvrigt i overensstemmelse med byggemyndighedernes krav.
 - F) Kommunens/byggemyndighedens krav skal der ud over overholdes, herunder blandt andet i forhold brandsikring og lydsikring.
 - G) Andelsindskuddet (fordelingstallet) i den andelsbolig, hvorfra arealet overføres, fordeles forholdsmæssigt på det overtagne areal og det tilbageværende areal efter opmåling fra landinspektør, landmåler eller lignende. Huslejen, fratrukket den del der vedrører en evt. altan, fordeles på samme måde forholdsmæssigt. Den fratrukne andel af huslejen tillægges herefter den, der sluttelig har adgang til altanen.
 - H) En andelshaver der har fået overført et areal, kan råde over det overførte areal i en periode på maksimalt 1 år. Inden periodens udløb skal færdigmelding af byggearbejde være indsendt til kommunen.
- Stk. 3 Ved sammenlægning skal følgende betingelser være opfyldt:
- A) Samtlige udgifter i forbindelse med sammenlægningen skal afholdes af erhvervende andelshaver.
 - B) Ansøgning om samtykke til at nedlægge en andelsbolig ved sammenlægning skal indsendes af erhververen til kommunen senest 14 dage efter underskrift af overdragelsesaftalen.

C) Ansøgning om byggetilladelse skal indsendes af erhververen til kommunen inden tre måneder efter overtagelsen af andelsboligen. Færdigmelding af byggearbejder skal indsendes af erhververen til kommunen senest 12 måneder efter opnået byggetilladelse. Bestyrelsen skal have tilsendt kopier af samtlige ansøgninger og tilladelser.

D) Det ene køkken og den ene elmåler skal nedlægges.

E) Facade mod hovedtrappe må ikke ændres. Hvis den ene hoveddør blændes indefra, skal der af hensyn til brandvæsenet sættes skilt uden på døren om det. Hvis den ene dør mod bagtrappen ønskes blændet, skal det ske ved tilmuring og i øvrigt i overensstemmelse med byggemyndighedernes krav.

F) Den sammenlagte andelsbolig betragtes i alle henseender som én andel.

G) En andelshaver der har overtaget en andelsbolig med henblik på sammenlægning, kan råde over 2 andelsboliger i en periode på maksimalt 1 år. Inden periodens udløb skal færdigmelding af byggearbejde være indsendt til kommunen.

§§ 14-37 bliver herefter §§ 15-38 med dertilhørende konsekvensrettelser.