

År 2010, den 20. september, kl. 15.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Eriksgade 2-14/Gasværksvej 24 hos Grubbe Advokater, Advokatanpartsselskab, Åbenrå 31, 1124 København K.

Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen bød velkommen.

### **1. Valg af dirigent og referent.**

Som dirigent og referent valgtes advokat Thomas Rysgaard Rasmussen, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen.

Dirigenten oplyste, at ud af i alt 45 andelshavere var mødt 4. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig.

### **2. Endelig vedtagelse af forslag om tilføjelse af ny § 3, stk. 7 vedrørende en panthavers mulighed for at overtage en andelsbolig på tvangsauktion.**

Forslaget blev endeligt vedtaget, idet 3 stemte for og 1 stemte imod.

Det således endeligt vedtagne vedtægtsændringsforslag vedhæftes nærværende referat som **bilag 1**.

### **3. Endelig vedtagelse af forslag om tilføjelse til § 14, stk. 1. litra A.**

Forslaget blev endeligt vedtaget, idet 3 stemte for og 1 hverken stemte for eller imod.

Det således endeligt vedtagne vedtægtsændringsforslag vedhæftes nærværende referat som **bilag 1** og **bilag 2**.

### **4. Endelig vedtagelse af forslag om ændring af vedtægtens § 15.**

Forslaget blev endeligt vedtaget, idet 3 stemte for og 1 stemte imod.

Det således endeligt vedtagne vedtægtsændringsforslag vedhæftes nærværende referat som **bilag 1**.

**5. Endelig vedtagelse af forslag om nyt stk. 3 i vedtægtens § 20.**

Forslaget blev endeligt vedtaget, idet 2 stemte for, 1 stemte imod og 1 der hverken stemte for eller imod.

Det således endeligt vedtagne vedtægtsændringsforslag vedhæftes nærværende referat som **bilag 1**.

**6. Forslag om ændring af vedtægtens § 11, stk. 2 således, at det uanset årsag bliver muligt at fremleje i op til 2 år.**

Forslaget blev endeligt enstemmigt vedtaget med alle stemmer for.

**7. Endelig vedtagelse af forslag fra Morten R. Larsen om ændring af vedtægten så der gives mulighed for forældre køb i foreningen.**

Forslaget blev forkastet, idet 1 stemte for og 3 stemte imod.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 16.05.

Som dirigent og referent:

Thomas Rysgaard Rasmussen

I bestyrelsen:

Ulrikke Oxbjerg (formand)

Kristina Møller

Thorkild Jensen

Line Hvilsom

## Forslag til vedtægtsændringer

### **Forslag til ny § 3 stk. 7, om panthavers mulighed for at overtage en andelsbolig på tvangsauktion.**

---

”(3.7) Uanset kravet i stk. 1 om beboelse eller indflytning kan som andelshaver endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videre-solgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har ikke stemmeret på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.”

----- o0o -----

### **Forslag til tilføjelse til § 14 stk. 1 litra A.**

”En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.”

----- o0o -----

### **Forslag til ændring af vedtægternes § 15.**

(15.1) Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsrapport og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.

(15.2) Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsrådgiver m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangs-salg eller auktion.

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

(15.4) Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – proventet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til fraflyttende andelshaver.

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

(15.6) Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 21 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.

(15.7) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-6 skal afregnes senest 15 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

----- o0o -----

### **Forslag til nyt stk. 3 i vedtægternes § 20.**

(20.3) En ekskluderet andelshaver skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen, herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelen samt udlevere nøglerne til boligen til bestyrelsen på det tidspunkt som bestyrelsen har fastsat som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning.

(Foreløbigt vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 20. april 2010)

(Endeligt vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 20. september 2010)

### Forslag til reguleringsklausuler i salgsaftaler

#### **Forbehold for at regulere andelsværdien inden ny vurdering kendes:**

Andelsværdien opgjort ovenfor kr. .... reguleres til den værdi, der godkendes på den ordinære generalforsamling ..... 20.. på basis af årsregnskabet for .... Sælger kan dog maksimalt kræve andelsværdien forhøjet med kr. .... og køber kan maksimalt kræve andelsprisen nedsat med kr. .... Køber indbetaler, i overensstemmelse med salgsaftalens bestemmelser i øvrigt, et beløb svarende til den pris der er den højest mulige, og sælger får udbetalt det beløb, som købesummen minimum vil udgøre. Differencen deponeres i andelsboligforeningens pengeinstitut, og frigives af andelsboligforeningen senest 14 dage efter generalforsamlingen.

Såfremt andelsværdien på basis af årsregnskabet for ..... medfører en regulering af andelsprisen, der er større end ovenfor anførte maksimumpris/minimumpris reguleres alene til disse beløb, og hverken køber eller sælger kan af den grund hæve handlen.

#### **Forbehold for at regulere når ny vurdering kendes, men før generalforsamlingen har godkendt ny pris.**

”Andelsprisen er opgjort på basis af offentlig vurdering pr. ..../valuarvurdering pr. .... modtaget af andelsboligforeningen den ..... og regnskabet for ..... Andelsprisen er fastsat med forbehold for generalforsamlingens godkendelse af prisen, når regnskab for..... er udarbejdet. Differencen mellem hidtil godkendt pris kr..... og ovenstående pris kr. .... deponeres i andelsboligforeningens pengeinstitut, og frigives af andelsboligforeningen senest 14 dage efter generalforsamlingen.”

(Foreløbigt vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 20. april 2010)

(Endeligt vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 20. september 2010)