

År 2010, den 20. april 2009, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Eriksgade 2-14/Gasværksvej 24 i Beboercaféen i Kulturstaldene, Onkel Dannys Plads (bag ved Café Mandela på Halmtorvet).

Formanden Ulrikke Oxbjørn 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 der fra generalforsamlingens start mødt 13 og 4 havde ladet sig repræsentere ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig, dog ikke med hensyn til endelig vedtagelse af forslag om ændring af foreningens vedtægt.

2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsesformand Ulrikke Oxbjørn indledte på bestyrelsens vegne beretningen og orienterede herunder om, at der i det forløbne år har været renoveret trappeopgange i nr. 2, 4 og 24. Ulrikke udtrykte ærgrelse over, at der allerede er mærker i opgangen og opfordrede beboerne til at passe bedre på opgangen.

Bestyrelsesmedlem Kristine Møller orienterede herefter vedrørende foreningens skift af vicevært og bemærkede, at utilfredsheden med den tidligere vicevært havde skyldtes lang reaktionstid ved henvendelser samt mangelfuld trappevask. Bestyrelsen havde derfor indhentet tilbud fra tre nye firmaer, og foreningens nuværende viceværtfirma var på den baggrund blevet valgt. Efter nogle startvanskeligheder kører det nu tilfredsstillende. Kristine bemærkede at en del andelshavere åbenbart har for vane at ringe til viceværten, hvilket er dyrt for foreningen. Viceværten fakturerer for minimum en time, hver gang en beboer henvender sig. Ring derfor i stedet til bestyrelsesmedlem Thorkild Jensen. Endeligt blev det bemærket, at kommunen har overtaget renholdelsen af fortovene, hvilket dog ikke indeholder snerydning. Kommunens renholdelse er ikke tilfredsstillende og det er især ved Reden, der er problemer med cigaret-skodder.

Kristine Møller orienterede derefter vedrørende kælderen at bestyrelsen forsøger at spare på strømmen, hvorfor der er blevet opsat trapeautomater.

Bestyrelsesmedlem Thorkild Jensen orienterede om røgalarmer i ejendommen. Alle beboere i ejendommen skulle have fået udleveret en alarm, men er det ikke tilfældet, så kontakt bestyrelsen. På et tidspunkt skal alarmerne have nye batterier, og de kan fås ved henvendelse til bestyrelsen. Bestyrelsen sørger for udskiftning af batterier i alarmerne på fællesarealerne.

Kristine Møller orienterede herefter vedrørende problemer med skrald i gården. I starten af året var der store problemer med beboernes sortering af affald, og et par medlemmer af bestyrelsen havde brugt to lørdage på at sortere affald. Der blev i den forbindelse uddelt i alt otte skraldebøder (en bødeform der blev vedtaget på en tidligere generalforsamling i foreningen). Problemet er tilsyneladende, at beboerne ikke kan finde ud at bruge de hvide låger.

Kristine Møller orienterede videre vedrørende graffiti, at bestyrelsen har forsøgt at spare foreningen penge ved at overmale graffiti selv.

Thorkild Jensen orienterede om et nyligt opdaget problem i ejendommen bestående i, at enkelte badeværelsesgulve ikke har den fornødne vådrumsmembran. Det er således indtil videre konstateret at et badeværelse i nr. 4, 1. tv. samt et badeværelse i Reden ikke har membranen. Thorkild Jensen oplyste, at hvis der f.eks. er problemer i et badeværelse med at fliserne går løs, så er det et tegn på at der mangler bådsummembran. Beboerne bedes derfor være opmærksomme og henvende sig til bestyrelsen ved tegn på manglende vådrumsmembran.

Endeligt orienterede Ulrikke Oxbjørn om beboervejledningen. En beboervejledning er arbejdskrævende og skal opdateres én gang om året ved, at bestyrelsen udleverer nye sider og andelshaveren skifter de gamle sider ud med de nye. Hvis en andelshaver ikke har mappen ved salg af andelen, vil der blive opkrævet et gebyr på kr. 300,00 for genanskaffelse af mappen.

Enkelte spørgsmål til beretningen blev besvaret.

Dirigenten noterede at der under dette punkt mødte yderligere en andelshaver op, således at der var i alt var 18 stemmer repræsenteret (inklusive fuldmagter). Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at beretningen var enstemmigt godkendt med alle stemmer for.

3. Forelæggelse af årsregnskab for 2009 og eventuel revisionsberegning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.

Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen forelagde årsrapporten, herunder noten vedrørende andelspriserne.

Særligt i forbindelse med gennemgangen af balancen fremhævede advokat Thomas Rysgaard Rasmussen, at SKAT efter planen foretager vurdering af foreningens ejendom (offentlig ejendomsvurdering) pr. 1. oktober 2010 og med venlig forsinkelse fra Skats side forventes resultatet af vurderingen at blive offentliggjort ultimo februar/primus marts 2011. Der er endnu ingen indikationer fra SKAT's side med hensyn til resultatet af vurderingen, men forventningen er at vurderingen vil være lavere end den sidste vurdering.

I forbindelse med behandlingen af noten vedrørende andelspriserne havde bestyrelsesmedlem Thorkild Jensen stillet forslag om at nedsætte andelspriserne med 15 %. Thorkild Jensen motiverede forslaget med, at det tager tid at sælge andele i foreningen, og at beboerne bør være villige til at nedsætte prisen.

Forslaget blev kort debatteret blandt de fremmødte andelshavere, hvor flere gav udtryk for, at en nedsættelse af andelspriserne fra foreningens side ikke vil hjælpe til at få gang i salget af andelene.

Dirigenten satte herefter andelsnoten til afstemning og oplyste, at der indledningsvist ville blive stemt om det mest vidtgående forslag – altså forslaget således som det var optrykt i årsrapporten – og såfremt dette ikke måtte blive vedtaget, ville generalforsamlingen herefter overgå til afstemning vedrørende Thorkild Jensens forslag om nedsættelse af andelspriserne med 15 %.

Det efterfølgende afstemningsforløb viste, at en uændret prissætning på andelene på 28 x indskuddet blev vedtaget med 15 stemmer for og 3 stemmer imod.

Dirigenten konstaterede herefter, at årsrapporten inklusive andelsnoten, således som den er optrykt i årsrapporten blev enstemmigt godkendt med alle stemmer for.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2010 til godkendelse.

Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen gennemgik budgettet og oplyste herunder, at foreningen bør tage skridt til at nedbringe det budgetterede driftsunderskud ved forhøjelse af boligafgiften.

Generalforsamlingen drøftede herefter, hvorvidt boligafgiften skulle forhøjes på indeværende generalforsamling eller på et senere tidspunkt.

Som afslutning på debatten kunne det konstateres, at der i foreningen var enighed om behovet for en snarlig forhøjelse af boligafgiften, men en forhøjelse blev udskudt til videre drøftelse på næste ordinære generalforsamling. Boligafgiften fortsætter således uændret i indeværende regnskabsår.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at budgettet var enstemmigt godkendt med alle stemmer for.

5. Forslag.

a. Forslag om tilføjelse af ny § 3, stk. 7 vedrørende en panthavers mulighed for at overtage en andelsbolig på tvangsauktion.

Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen præsenterede på bestyrelsens vegne forslaget, idet forslaget var stillet af bestyrelsen på opfordring af administrationen.

Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen oplyste, at hensigten med forslaget er, at det gøres muligt for banker og andre selskaber/juridiske personer at købe en andel på tvangsauktion, som selskabet har lyst pant i. På lignende vis gøres det muligt for en fysisk person at købe en andel på tvangsauktion, som vedkommende har ydet lån til – også selvom den pågældende fysiske person ikke selv har til hensigt at blive andelshaver.

Som situationen er i dag, har en bank eller anden ufyldstgjort panthaver ikke mulighed for at byde på en andel i tvangsauktionssituationen, idet en bank i sagens natur ikke er en fysisk person, der kan flytte ind og tage ophold i andelsboligen som helårsbolig således, som det ellers forudsættes i vedtægten.

Det har aktuelt givet lidt fokus i medierne hvilket tilsyneladende bevirker, at flere banker er blevet tilbageholdende med låne penge til andelshavere. Det medfører potentielt en kunstig lav prisdannelse på andele, idet der derved ikke opnås flest mulige potentielle købere af andele. Forslaget har derfor til hensigt, at en bank eller anden ufyldstgjort panthaver, der har udlånt penge til en andel, kan byde andelen hjem på en tvangsauktion med henblik på at videresælge den indenfor en periode på 6 måneder. Forslaget har ikke besluttet til hensigt at hjælpe bankerne, men derimod at skabe en mere rimelig prisdannelse på og omsætning af andelsboliger.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget med alle stemmer for.

Da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig med hensyn til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, kan forslaget i henhold til vedtægtens 24, stk. 2 genfremsættes på en ny ekstraordinær generalforsamling, hvor det kan endeligt vedtages uanset, hvor mange der giver møde, når blot 2/3-dele af de fremmødte stemmer for forslaget. Generalforsamlingen vil blive afholdt en eftermiddag på administrators kontor.

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

b. Forslag om tilføjelse til § 14, stk. 1. litra A.

Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen præsenterede på bestyrelsens vegne forslaget og fremhævede, at forslaget har til hensigt, at såfremt der i en overdragelse af en andel benyttes reguleringsklausuler, bliver reguleringen for det første hjemlet i vedtægten, ligesom selve reguleringsklausulens udformning foreslås udfærdiget som det med indkaldelsen vedhæftede bilag 2. Enkelte spørgsmål til forslaget blev besvaret.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning. Forslaget blev vedtaget med 17 stemmer for og 1 stemme imod.

Da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig med hensyn til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, kan forslaget i henhold til vedtægtens 24, stk. 2 genfremføres på en ny ekstraordinær generalforsamling, hvor det kan endeligt vedtages uanset, hvor mange der giver møde, når blot 2/3-dele af de fremmødte stemmer for forslaget. Generalforsamlingen vil blive afholdt en eftermiddag på administrators kontor.

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

c. Forslag om ændring af vedtægtens § 15.

Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen præsenterede forslaget med henvisning til det med indkaldelsen omdelte bilag 1.

Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen oplyste herunder, at forslaget havde til hensigt at tilrette § 15 til den aktuelle situation for andelsboligmarkedet, hvor andelene for det første er blevet noget dyrere igennem de senere år, og hvor der derfor er blevet større interesse fra henholdsvis købere/sælgere om at få klare retningslinier omkring garantistillelse for købesummen samt et eventuelt mangelopgør efter købers overtagelse.

Enkelte spørgsmål blev besvaret.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning. Forslaget blev vedtaget med 17 stemmer for og 1 stemme hverken for eller imod.

Da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig med hensyn til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, kan forslaget i henhold til vedtægtens 24, stk. 2 genfremsættes på en ny ekstraordinær generalforsamling, hvor det kan endeligt vedtages uanset, hvor mange der giver møde, når blot 2/3-dele af de fremmødte stemmer for forslaget. Generalforsamlingen vil blive afholdt en eftermiddag på administrators kontor.

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

d. Forslag om nyt stk. 3 i vedtægtens § 20.

Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen præsenterede kort forslaget på bestyrelsens vegne. Det blev oplyst, at forslaget havde til hensigt at præcisere, hvad der sådan set hidtil har været gældende for en andelshaver, der er blevet ekskluderet af foreningen. Forslagets hensigt er derfor blot at tydeliggøre, hvad en eksklusion har af betydning for den ekskluderede andelshaver.

Enkelte spørgsmål til forslaget blev besvaret.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget med alle stemmer for.

Da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig med hensyn til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, kan forslaget i henhold til vedtægtens 24, stk. 2 genfremsættes på en ny ekstraordinær generalforsamling, hvor det kan endeligt vedtages uanset, hvor mange der giver møde, når blot 2/3-dele af de fremmødte stemmer for forslaget. Generalforsamlingen vil blive afholdt en eftermiddag på administrators kontor.

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

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

Bestyrelsen præsenterede kort forslaget og oplyste, at det internt i bestyrelsen havde været opfattelsen, at det i forbindelse med foreningens stiftelse blev vedtaget at det skulle være muligt at fremleje i 2 år uanset årsag, men det har ikke kunnet bekræftes ved gennemsyn af materialet fra stiftelsen. Bestyrelsen stiller derfor forslaget på indeværende generalforsamling.

Forslaget blev kort drøftet, hvorefter dirigenten satte forslaget til afstemning. Forslaget blev vedtaget, idet 17 stemte for og 1 stemte imod.

Da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig med hensyn til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, kan forslaget i henhold til vedtægtens 24, stk. 2 genfremsættes på en ny ekstraordinær generalforsamling, hvor det kan endeligt vedtages uanset, hvor mange der giver møde, når blot 2/3-dele af de fremmødte stemmer for forslaget. Generalforsamlingen vil blive afholdt en eftermiddag på administrators kontor.

- f. Forslag om at andelshaverne indenfor et budget på kr. 200.000,00 selv maler den grå mur ved dagsrenovationen samt lægger fliser i gården fra skralderummet og ned til nr. 24. Omkostningen foreslås afholdt af foreningens likviditetsoverskud.**
-

Lene Kløvedal Pedersen præsenterede forslaget og oplyste, at de kr. 200.000,00 tidligere er blevet bevilliget på en generalforsamling. Der er indtil videre brugt kr. 30.000,00 på lågen, som er blevet lagt ud af naboejendommen, og som foreningen endnu ikke er blevet opkrævet. Foreningens arbejder i gården skal godkendes af det kommende gårdlaug.

Der blev fremvist tegningsmateriale over det påtænkte arbejde. Planen er opstart af arbejdet ultimo maj måned 2010. Arbejdet vil blive udført som et fælles arbejde, og der vil blive opkrævet et gebyr for manglende deltagelse på kr. 350,00.

Forslaget blev herefter drøftet, hvorunder der blandt andet blev besvaret spørgsmål om, hvorvidt der kan gøres noget ved den lange grå væg. Hertil blev oplyst, at dele af væggen kommer ind bag det planlagte skur, men resten af væggen må foreningen selv gøre noget ved.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning. Forslaget blev vedtaget med 17 stemmer for og 1 stemme imod.

- g. Forslag om at bestyrelsen bemyndiges til at rette krav mod lejere der sviner på fællesarealerne om betaling af et gebyr på kr. 300,00 for oprydning, såfremt en lejer ikke efter forudgående skriftligt varsel selv har ryddet op.**
-

Bestyrelsen præsenterede kort forslaget og oplyste, at bestyrelsen ønskede generalforsamlingens hjemmel til at fremsætte krav overfor lejerne.

Efter en kort drøftelse satte dirigenten forslaget til afstemning, der blev vedtaget med 15 stemmer for, 1 stemme imod og 2 stemmer hverken eller imod.

- h. Forslag om at foreningen viderefører ordningen vedrørende ledige lejligheder i foreningen, hvorefter bestyrelsen kan udleje dem tidsbegrænset i op til 2 år, såfremt de ikke kan sælges som andele med maksimalt 30 % nedslag i prisen.**
-

Bestyrelsen præsenterede kort forslaget og ønskede generalforsamlingens be-
myndigelse til at videreføre ordningen.

Forslaget blev vedtaget med 17 stemmer for og 1 stemme imod.

- i. Forslag fra Thorkild Jensen om nedsættelse af andelspriserne med 15 % for derved at fremme salget af andelslejligheder i foreningen.**
-

Forslaget var blevet behandlet under dagsordenens punkt 3, hvortil henvises.

- j. Forslag fra Morten R. Larsen om ændring af vedtægten så der gives mulighed for forældre køb af andele i foreningen.**
-

Forslagsstiller Morten R. Larsen præsenterede sit forslag og motiverede det med et ønske om at udvide den mulige kreds af købere af andele i foreningen til også at omfatte forældre, der ønsker at hjælpe deres børn med at købe en andel.

Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen havde til generalforsamlingen forberedt følgende konkrete vedtægtsændringer:

”Tilføjelse til vedtægtens § 3, stk. 1:

Som andelshaver kan endvidere optages forældre til biologiske eller adopterede børn, såfremt andelen samtidig fremlejes til børnene (forældre køb), hvorved andelshavernes pligt til indflytning og helårsbeboelse skal opfyldes af børnene. Ved børnenes fraflytning fra boligen, skal forældrene enten selv flytte ind i boligen eller overdrage andelen.”

Som konsekvens heraf bør vedtægtens § 12, stk. 1 ændres til:

”En andelshaver må hverken helt eller delvist overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3 eller andelen er erhvervet som forældre køb, jf. vedtægtens § 3, stk. 1.”

Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen orienterede generelt om forældre købet og oplyste, at forældre købskonstruktionen for en stor del er mulig med de nu-gældende regler vedrørende pant i andele. Et forældrepar kan således udmærket

låne penge til et barn til køb af andelen, og forældrene kan sikre lånet ved at lyse pant i andelen. Barnet betaler således ydelse på lånet til forældrene, hvor det normalt set ville være til en bank. Konstruktionen giver imidlertid ikke barnet mulighed for tillige at få boligydelse, idet barnet selv ejer andelen. Indførelsen af det rene forældre køb kan derfor ses som et udtryk for at give mulighed for at spekulere i, at en familie kan opnå størst muligt tilskud fra det offentlige, hvilket afholder nogle andelsboligforeninger fra at indføre forældre købet.

Forslaget blev herefter indgående drøftet blandt de fremmødte andelshavere, hvorunder nogen udtrykte tilslutning til at indføre forældre køb og andre gav udtryk for det modsatte.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning. Forslaget blev vedtaget, idet 10 stemte for, 5 stemte imod og 3 hverken stemte for eller imod og forslaget havde således opnået 2/3 af de i alt 15 afgivne ja- og nej-stemmer og kan derfor gennemføres på en senere ekstraordinær generalforsamling til endelig vedtagelse.

k. Forslag fra Ivan Paaskesen om ændring af vedtægtens § 14, stk. 1.:

For at bringe vedtægterne mere i overensstemmelse med bestyrelsens handlepraksis i forbindelse med prisfastlæggelsen ved medlemmernes salg af andele foreslås vedtægternes §14 stk. 1 ændret.

§14 stk, 1 lyder:

”Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter §14.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

A) Værdien af andelen af foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris”.

FORSLAG:

Formuleringen "Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:" foreslås ændret til "Bestyrelsen kan kun godkende en pris højst opgjort efter nedenstående retningslinier:"

Dirigenten konstaterede indledningsvist, at Ivan Paaskesen ikke var mødt på generalforsamlingen og forespurgte generalforsamlingen, om der blandt de fremmødte var ønske om, at forslaget kom til behandling. Der var på generalforsamlingen enighed om, at man for en god ordens skyld ville behandle samtlige Ivan Paaskesens forslag, hvorefter dirigenten satte forslaget til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt forkastet.

Forslag fra Ivan Paaskesen om indhentelse af konverteringstilbud fra alternativ(e) kreditorer:

Da foreningen på sine lån udregnet som et vægtet gennemsnit betaler en rente på ca. 7 procent, hvilket forekommer urimeligt højt, pålægges det bestyrelsen hurtigst muligt at indhente konverteringstilbud fra alternativ(e) kreditorer.

Undertegnede foreslår indhentelse af tilbud fra Nykredit.

Forslag fra Ivan Paaskesen: Forudsat at ovenstående forslag l vedtages, anvendes besparelserne ved en billigere finansiering af foreningens gæld til nedsættelse af boligafgifterne efter de almindelige regler i forholdsmæssigt efter lejlighedsstørrelse. (Bl. a. med det formål at gøre det lettere at gennemføre forslag 4).

Forslaget blev kort drøftet. Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen oplyste at der ved vurderingen af om en omprioritering af foreningens realkreditlån kan betale sig skal tages højde for at der til lånene er delvis ydelsesstøtte. En vurdering af rentabiliteten kan derfor ikke udelukkende ske ved at se på kuponrenten. Det er dog altid hensigtsmæssigt at se på mulighederne for at omprioritere lånene.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning, der blev enstemmigt vedtaget med alle stemmer for.

Forslag fra Ivan Paaskesen om opsætning af altaner:

Da det har vist sig, at ikke alle medlemmer - bl. a. på grund af meget uens tilgang af sollys - IKKE er interesseret i at få altan, foreslås følgende:

- a. **Antallet af interesserede opgøres ved fremsendelse af skriftlig forespørgsel til medlemmerne.**
- b. **Der åbnes mulighed for individuel privatfinansieret udførelse af altaner.**

Da der er stordriftsfordele ved udførelsen af et fælles altanprojekt for gruppen af altaninteresserede foreslås:

- c. **At andelsboligforeningen dækker omkostningerne til et projektforslag til myndighedsgodkendelsen, indeholdende et prisestimat med en rimelig præcis pris pr. måned samt at deri projektet indarbejdes mulighed for selv at vælge, om og hvornår man som andelshaver ønsker sin altan opført.**
 - d. **Alle omkostninger til altaner inkl. montage af disse afholdes af de enkelte interesserede medlemmer.**
-

Der var blandt de fremmødte andelshavere flere der tilkendegav interesse for altaner, men at det skulle undersøges nærmere, og at forslaget fra Ivan Paaskesen ikke var egnet til at vedtage.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning. Forslaget blev forkastet, idet ingen stemte for, 5 stemte imod og 13 hverken stemte for eller imod.

Forslag fra Ivan Paaskesen om at alle medlemmer efter alle vedtægtsændringer modtager en hel revideret udgave af foreningens vedtægter.

Forslaget blev kort drøftet, hvorunder blev oplyst, at administrationen/bestyrelsen er i besiddelse af renskrevne vedtægter, der ved henvendelse kan blive tilsendt pr. e-mail.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning. Forslaget blev forkastet, idet ingen stemte for, 16 stemte imod og 2 hverken stemte for eller imod.

Forslag fra Ivan Paaskesen om at cykelskur i gården etableres så hurtigt som muligt. Det kan ikke være rigtigt, at bagateller som det skal udsættes i årevis.

Generalforsamlingen noterede sig kort, at etablering af cykelskur allerede er vedtaget, og forslaget kom derfor ikke til afstemning.

6. Valg til bestyrelsen.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år genvalgte Thorkild Jensen; Line Hvilsom og Kristine Møller. Den ledige 1-årige bestyrelsesplads blev besat af Melissa Rosell Riedel.

Som bestyrelsessuppleanter for 1 år valgte Rebekka Larsen og Camilla Lund Pedersen.

Bestyrelsen består herefter af:

1. Ulrikke Oxbjørn (formand), valgt for 2 år den 21. april 2009,
2. Kristine Møller, genvalgt for 2 år den 20. april 2010,
3. Thorkild Jensen, genvalgt for 2 år den 20. april 2010,
4. Line Hvilsom, genvalgt for 2 år den 20. april 2010.
5. Melissa Rosell Riedel, valgt for 1 år den 20. april 2010.

7. Eventuelt.

Intet at referere.

Intet yderligere at protokollere.

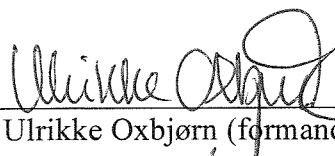
Generalforsamlingen hævet kl. 22.00.

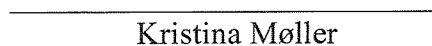
Som dirigent og referent:

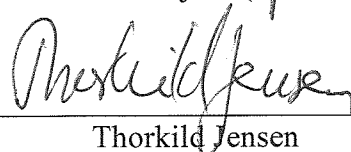


Thomas Rysgaard Rasmussen

I bestyrelsen:


Ulrikke Oxbjørn (formand)


Kristina Møller


Thorkild Jensen


Line Hvilsom


Melissa Rosell Riedel

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 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 tvangs-salg eller auktion.

(15.3) Overdragessummen 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 – provenuet 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) Overdragessummen 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 ejendoms-mægler forestå salget for andelshaverens regning.

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