

Referat.

Ekstraordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Blågårdsgade 29, 29 A-E. juni 2011.06.17

Den 6. juni 2011 kl. 19 blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Blågårdsgade 29, 29 A-E. Den ekstraordinære generalforsamling blev afholdt i foreningens store butik, og dagsorden var flg.

1. Valg af dirigent og referent
2. Ændring af vedtægterne §14 – afskaffelse af eksterne venteliste
3. Ændring af vedtægterne § 16 – justering vedr. forbedringer ift ny overdragelsesprocedure.

Til den ekstraordinære generalforsamling var fremmødt 21 andelshavere, heraf 9 repræsenteret ved fuldmagt.

Ad pkt. 1.

For generalforsamlingen stod bestyrelsesmedlem Nanna Kold (da formanden var forhindret) som dirigent og referent valgtes Marianne Iben Hansen.

Dirigenten konstaterede, at den ekstraordinære generalforsamling var blevet lovligt varslet og indkaldt i henhold til foreningens vedtægter – og at forsamlingen var beslutningsdygtig med hensyn til vedtægtsændringerne, idet der allerede på den ordinære generalforsamling var et flertal på mere end 2/3 af de fremmødte, der var for de foreslåede ændringer.

Ad pkt. 2.

Efter en kort uddybelse af punktet blev flg vedtægtsændring sat til afstemning og vedtaget med 20 stemmer for og en blank stemme, 0 stemmer imod:

Bestyrelsens forslag om ændring af vedtægternes § 14 – afskaffelse af ekstern venteliste.
Bestyrelsen foreslår at ændre vedtægternes § 14 som nedenfor med henblik på at afskaffe den eksterne venteliste. I dag er der meget få der stadig er aktivt interesserede og det bidrager derfor blot til mere arbejde for bestyrelsen og længere ventetid for den sælgende andelshaver til at kunne påbegynde salgsarbejdet. Den nye bestyrelse kan vælge at oprette en mailingliste,

hvor interesserede kan opskrive sig og få en mail når nye lejligheder udbydes på lige fod med andelshaverne

§ 14

- Overdragelse**
- (14.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives.
- (14.2) Andelen overføres efter følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i § 20 og § 21:
- A) Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie, til søskende, ved bytning, eller til en person, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.
 - B) Andre andelshavere i foreningen har dernæst fortrinsret via intern venteliste efter datoen for første lejlighedsovertagelse i foreningen. Har 2 eller flere andelshavere overtaget lejligheder pr. samme dato er rækkefølgen efter dato for indgåelse af overtagelsesaftalen. Sker overdragelsen i henhold til denne bestemmelse tilbydes den således ledigblevne lejlighed andre andelshavere på intern venteliste.
 - ~~C) Ikke medlemmer af andelsboligforeningen, der er indtegnet på en ekstern venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. De nærmere regler for indtegning på den eksterne venteliste fastsættes af generalforsamlingen.~~
 - D) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.
- Bestyrelsen har på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger fra begæringen. ~~Ventelisterne skal på begæring forevises foreningens medlemmer.~~ Ønsker ingen på ~~ventelisterne~~ andre andelshavere at overtage andelen, overgår indstillingsretten til den fraflyttende andelshaver (iflg. pkt. D).
- (14.3) Er indstillingsretten overgået til den fraflyttende andelshaver (iflg. pkt. D), og kan andelshaveren ikke umiddelbart finde nogen, der ønsker at overtage andelen, kan andelshaveren fremleje sin lejlighed i op til 6 måneder med mulighed for forlængelse i yderligere maksimalt 6

måneder. Andelshaveren skal, forinden fremleje kan finde sted, anmode bestyrelsen om at tilbyde ~~indtegnede på foreningens ventelister~~ andre andelshavere at overtage andelen til 90 % af den på den seneste generalforsamling fastsatte andelsværdi med tillæg for forbedringer på lejligheden. Fra begæringen er fremsat, har bestyrelsen 4 uger til at anvise en ny andelshaver. Ønsker ingen ~~på ventelisterne~~ andre andelshavere at overtage andelen til den reducerede pris, kan andelshaveren fremleje lejligheden i indtil 6 måneder. Forud for fremleje skal bestyrelsen godkende fremlejeforholdet. Nægtes godkendelse skal skriftlig begrundelse gives.

- (14.4) Andelen tilbydes kun til ~~indtegnede på foreningens ventelister~~ andre andelshavere en enkelt gang, selvom det senere måtte vise sig, at andelshaver kan eller vil sælge andelen til en lavere pris. Undtagelse herfra er tilbud efter retningslinierne i § 14 stk. 3.

Den ændrede ordlyd vil således blive:

§ 14

Overdragelse

- (14.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives.
- (14.2) Andelen overføres efter følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i § 20 og § 21:
- A) Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie, til søskende, ved bytning, eller til en person, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.
- B) Andre andelshavere i foreningen har dernæst fortrinsret via intern venteliste efter datoen for første lejlighedsovertagelse i foreningen. Har 2 eller flere andelshavere overtaget lejligheder pr. samme dato er rækkefølgen efter dato for indgåelse af overtagelsesaftalen. Sker overdragelsen i henhold til denne bestemmelse tilbydes den således ledigblevne lejlighed andre andelshavere på intern venteliste.

C) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Bestyrelsen har på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger fra begæringen. Ønsker ingen andre andelshavere at overtage andelen, overgår indstillingsretten til den fraflyttende andelshaver (iflg. pkt. C).

(14.3) Er indstillingsretten overgået til den fraflyttende andelshaver (iflg. pkt. C), og kan andelshaveren ikke umiddelbart finde nogen, der ønsker at overtage andelen, kan andelshaveren fremleje sin lejlighed i op til 6 måneder med mulighed for forlængelse i yderligere maksimalt 6 måneder. Andelshaveren skal, forinden fremleje kan finde sted, anmode bestyrelsen om at tilbyde andre andelshavere at overtage andelen til 90 % af den på den seneste generalforsamling fastsatte andelsværdi med tillæg for forbedringer på lejligheden. Fra begæringen er fremsat, har bestyrelsen 4 uger til at anvise en ny andelshaver. Ønsker ingen andre andelshavere at overtage andelen til den reducerede pris, kan andelshaveren fremleje lejligheden i indtil 6 måneder. Forud for fremleje skal bestyrelsen godkende fremlejeforholdet. Nægtes godkendelse skal skriftlig begrundelse gives.

(14.4) Andelen tilbydes kun til andre andelshavere en enkelt gang, selvom det senere måtte vise sig, at andelshaver kan eller vil sælge andelen til en lavere pris. Undtagelse herfra er tilbud efter retningslinierne i § 14 stk. 3.

Ad pkt. 3

Efter en kort uddybelse af punktet blev flg. vedtægtsændringen sat til afstemning og vedtaget med 21 stemmer for, 0 stemmer imod:

Bestyrelsens forslag b) om ændring af vedtægternes § 16 – vurdering af forbedringer.
Bestyrelsen foreslår at ændre vedtægternes § 16, så der er utvetydig overensstemmelse med de nye procedurer for overdragelser af andele i foreningen:

Forbedringer

(16.1) Bestyrelsen bemyndiger et vurderingsfirma til at fastsætte prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. Fastsættelsen sker på baggrund af ABF's gældende retningslinjer med enkelte præciseringer af foreningens praksis.

(16.2) Såfremt der opstår uenighed mellem den fraflyttende andelshaver, den tilflyttende eller bestyrelsen om fastsættelsen af prisen ~~ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris~~ for forbedringer, inventar og løsøre samt ~~det af bestyrelsen fastsatte eventuelt pristillæg eller nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand~~ fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig om de forhold voldgiften angår og være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en voldgiftsmandskønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges voldgiftsmanden skønsmanden af boligretten. Voldgiftsmandens Skønsmandens vurdering er bindende for alle parter ~~såvel andelshaveren som bestyrelsen~~. Voldgiftsmanden Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen, eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnetvoldgiften.

Den ændrede ordlyd vil således blive:

§ 16

Forbedringer

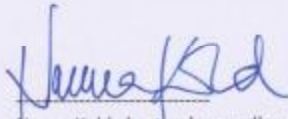
(16.1) Bestyrelsen bemyndiger et vurderingsfirma til at fastsætte prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. Fastsættelsen sker på baggrund af ABF's gældende retningslinjer med enkelte præciseringer af foreningens praksis.

- (16.2) Såfremt der opstår uenighed mellem den fraflyttende andelshaver, den tilflyttende eller bestyrelsen om fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig om de forhold voldgiften angår og være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en voldgiftsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges voldgiftsmanden af boligretten. Voldgiftsmandens vurdering er bindende for alle parter. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen, eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til hvem af parterne, der har fået medhold ved voldgiften.

Dirigenten takkede for fremmødet og erklærede den ekstraordinære generalforsamling for afsluttet kl 19.15.



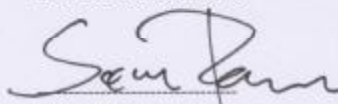
Marianne Iben Hansen
Dirigent



Nanna Kold, bestyrelsesmedlem
Leder af ekstraordinær GF



Søren Riis-Vestergaard
Formand



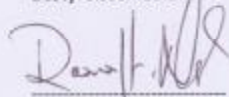
Søren A. Rasmussen
Bestyrelsesmedlem



Anders Holst Nymark
Bestyrelsesmedlem



Pia Munksgaard
Bestyrelsesmedlem



Rasmus Nielsen
Bestyrelsesmedlem

Nærværende referat er et beslutningsreferat.