

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24B, 1264 København K

Referat

af ekstraordinærordinær generalforsamling i

Andelsboligforeningen Mosegaarden.

Generalforsamlingen afholdtes i Multisalen i prøvehallen, Valby Kulturhus, Porcelænstorvet 4, 2500 Valby, mandag den 26. februar 2018 kl. 19.00.

Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forslag fra bestyrelsen vedr. vedtægtsændringer.
3. Eventuelt.

Formanden, Kim Andersen, bød på bestyrelsens vegne velkommen til forsamlingen og præsenterede advokat Kim Hansen og Cecilie Lindberg Nielsen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Vedr.: Dagsordenens pkt. 1:

Formand Kim Andersen foreslog Kim Hansen som **dirigent** og Cecilie Lindberg Nielsen som **referent** begge fra SWE.

Med generalforsamlingens samtykke blev Kim Hansen valgt som **dirigent** og Cecilie Lindberg Nielsen som **referent**.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt i henhold til vedtægterne, idet den var indkaldt ved skrivelse af 8. februar 2018. Varslet var ifølge vedtægterne 8 dage ved ekstraordinær generalforsamling. For at være beslutningsdygtige skulle mindst 15 % af de i alt 337 andelshavere være til stede, d.v.s. 51. Der var mødt 46 andelshavere og 14 var repræsenteret ved fuldmagt, således at i alt 60 andelshavere var repræsenteret.

Dirigenten bemærkede endvidere, at der var tale om 2. behandling af ændring af vedtægterne, hvor 2/3 af de fremmødte skulle stemme for forslagene for at forslagene ville blive endeligt vedtaget.

Afslutningsvis meddelte dirigenten, at der tidligere var indkaldt til ekstraordinær

generalforsamling, men denne måtte aflyses, idet der ikke var det fornødne antal fremmødte – altså 15 % samtlige andelshavere repræsenteret.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten lovligt kald og varsel samt beslutningsdygtighed.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Vedr.: Dagsordenens pkt. 2:

Dirigenten oplyste, at der var 6 forslag fra bestyrelsen til behandling. Alle forslag var bekendtgjort rettidigt for andelshaverne og fremsendt med indkaldelsen.

Forslag 1: fremsættelse af bestyrelsens forslag til ændring af vedtægternes § 10

Vedligeholdelse mv.:

§ 10

Bestemmelsens nuværende ordlyd:

”Andelshaverne har pligt til at vedligeholde lejligheden med maling, hvidtning og tapetsering samt til at foretage andre vedligeholdelsesarbejder, som efter lejeloven påhviler en lejer, eller som efter særlig generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaveren.

Vedtager andelsboligforeningen at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.”

Bestemmelsen foreslås ændret til:

”En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg samt fælles forsynings- og afløbsledninger.

En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, såsom udskiftning af gulve, køkkenborde, el-, varme- og vandmålere, HPFI-relæ, ruder, indvendige dele af vinduer og døre, låse samt åbne- og lukkemekanismer på døre og vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter tillige indvendig vedligeholdelse af hoveddøre, samt køkkendøre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse som skyldes slid og ælde.

En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, så som loftsrum, kælderrum, cykelrum o.lign. For så vidt angår rum og områder i bygninger, omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.

En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

Al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg, påhviler andelsboligforeningen. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden en nærmere fastsat frist. Forårsages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. dog § 24.

Som specifikation af andelshaverens/foreningens vedligeholdelsesforpligtelse udarbejder bestyrelsen et bilag, som vedtages af generalforsamlingen.”

Dirigenten gav herefter ordet til andelshaverne, så der kunne kommenteres og stilles spørgsmål til forslaget.

Andelshaverne diskuterede herefter, hvad der i forslaget var ment ved indvendig og udvendig vedligeholdelse af vinduerne. Flere spurgte om den indvendige vedligeholdelse omfattede gummirammen i vinduet, eller hvad der blev ment med indvendig vedligeholdelse.

Svaret hertil var, at den indvendige vedligeholdelse, omfattede trærammer, indvendige hængsler m.m. Gummirammen omfattes også som indvendig vedligeholdelse.

En andelshaver spurgte, om det var ligegyldigt, hvilke lister man ville få sat på, hvis man skulle udskifte listerne i vinduerne.

Der blev svaret, at der i forbindelse med de igangværende reoveringsarbejder vil være en opfølgingsrunde med tjek af gummilisterne, hvor der vil være mulighed for at komme med indsigelser.

Bestyrelsen, kommer til at anbefale firmaer, som kan reparere listerne på samme måde i hele foreningen.

En andelshaver spurgte, hvad bestyrelsens begrundelse var for at andelshaverne selv skulle afholde udgifter til den indvendige vedligeholdelse.

Der blev hertil svaret, at der i mange år har været praksis for, at andelshaverne står for den indvendige vedligeholdelse. Forslaget var blot ment for, at der kunne komme klarere retningslinjer.

En andelshaver ville gerne vide, om man som andelshaver skulle gøre mere selv, og om det på denne måde ville blive billigere pr. person i foreningen.

Svaret var, at jo mere andelshaverne selv skal vedligeholde, jo mere kan foreningen spare. Det der spares, kan foreningen senere bruge på den gæld der er, og undgå boligafgiftstigninger.

En andelshaver spurgte, hvor omfattende vedligeholdelse af kælderrummene var, og hvad dette indebar.

Hertil svarede bestyrelsen, at ved indvendig vedligeholdelse af kælderrum, mentes der rengøring, maling m.v. Det ville ikke være andelshaverens ansvar, hvis der skulle komme vand ind i rummet ude fra. Man hæftede heller ikke for huller som kunne være opstået under renovering af hele ejendommen. Idet kælderrummene er udlejede, havde man ikke pligt til at aflevere det i bedre stand end da man fik stillet det til rådighed.

En andelshaver ville vide, om det ikke var billigere for foreningen at få lavet arbejdet, end den individuelle andelshaver, og at bestyrelsen kunne lave lister og få mere ordnet på en gang.

Bestyrelsen svarede at man jo altid kan gå sammen, flere naboer, og få lavet tingene på samme tid, ligesom bestyrelsen tidligere havde fået lavet lister.

En andelshaver ville gerne vide, hvornår man havde fået udleveret listen omkring vedligeholdelsesansvar. Herudover spurgte andelshaveren om den pågældende liste ikke skulle revideres inden man ændrede vedtægterne.

Listen blev udleveret til den ordinære generalforsamling 2017. Listen ville ikke kunne opdateres før vedtægterne, da fundamentet for listen var i vedtægterne. Derfor var vedtægterne sat som forslag først, for at der derefter kunne revideres i listen, eventuelt på næste ordinære generalforsamling.

Der blev gjort opmærksom på, at listen vil være med på næste ordinære generalforsamling, såfremt forslaget blev vedtaget, og at man som andelshaver fremadrettet kan komme med ændringsforslag til listen, som der så skal stemmes om ved generalforsamlingen.

En andelshaver spurgte, om gas hørte under fælles forsyningsledninger.

Der blev hertil svaret at sliddele er man selv forpligtet til at vedligeholde, og at gassen var individuel, hvis det var andelshaverens egen installation. Hvis dette ikke var tilfældet ville installationen være fælles.

Da der ikke var flere spørgsmål, satte dirigenten forslaget til afstemning.

24 andelshavere stemte imod forslaget, 34 andelshavere stemte for forslaget og 2 andelshavere stemte blankt.

*Der var flertal for forslaget, men ikke de nødvendige 2/3-dels flertal. **Forslaget blev derfor ikke vedtaget.***

Forslag 2.: fremsættelse af bestyrelsens forslag til ændring af vedtægternes § 11

Forandringer:

§ 11

Bestemmelsens nuværende ordlyd:

”Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden. Inden forandringen udføres, skal den anmeldes til bestyrelsen. Arbejder, der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, før byggetilladelsen har været forevist bestyrelsen.”

Bestemmelsen foreslås ændret til:

”En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, når forandringerne ikke er til væsentlig gene for andre andelshavere.

Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 3 uger inden de iværksættes. Bestyrelsen kan gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Andelshaveren er pligtig til selv at ansøge om fornøden myndighedsgodkendelse.

Iværksættelse af udvendige forandringer skal godkendes af bestyrelsen.

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, eller hvor tilladelse kræves efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen forevises for bestyrelsen senest 3 uger inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises.”

Dirigenten gennemgik overordnet forslaget, og spurgte forsamlingen om der var nogle spørgsmål eller kommentarer.

En andelshaver spurgte, hvordan foreningen ikke kan være ansvarlig for forandringer når det tilskrives som værdi.

Til dette blev der svaret, at forandringerne udføres af andelshaveren og det er også andelshaveren som får værdien, derfor var det andelshaveren som ville være ansvarlig for at forandringerne var korrekt udført.

En andelshaver ville gerne vide, hvad forandring indebar og hvornår der var tale om en forandring af lejligheden.

Svaret hertil var, alle forandringer som har betydning for lejlighederne. Der var herved ikke tale om, hvis man blot ønsker at male sin lejlighed. Det ansås som forandringer, hvis man ændrer noget i lejligheden, ikke blot almindelig vedligeholdelse.

En andelshaver udtrykte, at man ikke kan vide, hvad væsentlig gene er, og ville derfor vide, hvorfor der ikke var sat et klokkeslæt på bestemmelsen.



Til dette svarede bestyrelsen, at det stadig var tidspunkterne i husordenen som var gældende, og derfor har man ikke sat samme klokkeslæt ind i bestemmelsen. Denne ændring var udelukkende for at udspecificere, hvilke rettigheder og pligter andelshaverne havde.

En andelshaver spurgte om bestyrelsen ville komme med en saglig grund, i tilfælde af, at man fik afslag til at foretage en forandring i sin lejlighed.

Bestyrelsen svarede hertil, at som udgangspunkt havde man lov til at forandre sin lejlighed, men i tilfælde, hvor man får nej, vil der skulle være en saglig begrundelse herfor.

Bestyrelsen lagde vægt på, at forandringer skal udføres håndværksmæssigt korrekt.

Da der ikke var flere spørgsmål, satte dirigenten forslaget til afstemning.

Der var ingen andelshavere som stemte imod forslaget, der var en andelshaver som stemte blankt, og de resterende 59 andelshavere stemte for.

Forslaget blev endeligt vedtaget

Forslag 3.: fremsættelse af bestyrelsens forslag til ændring af vedtægternes § 12

Udlejning mv.:

§ 12

Bestemmelsens nuværende ordlyd:

”En andelshaver kan helt eller delvis udleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven. Herudover kan en andelshaver kun udleje eller udlåne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse.”

Bestemmelsen foreslås ændret til:

*”En andelshaver kan **med bestyrelsens tilladelse** helt eller delvist udleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven.*

Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren.

Den fremlejegivende andelshaver skal straks skriftligt meddele administrator sin midlertidige nye adresse, og den fremlejegivende andelshaver skal fortsat foranledige den månedlige boligafgift indbetalt til administrators kontor.

Andelshaveren er erstatningsansvarlig for skade som ved uforsvarlig adfærd forvoldes af fremlejer eller fremlåner og for at de nævnte personer overholder de regler, der skal sikre god husorden og forsvarlig brug af det lejede.”

Efter at dirigenten havde gennemgået forslaget, havde andelshaverne mulighed for at stille spørgsmål eller komme med kommentarer.

Det blev gjort klart, at man har samme rettigheder til fremleje som man hele tiden havde haft, og at reglerne var lavet efter lejeloven, hvilket ville sige man skulle have en saglig grund for at fremleje sin lejlighed.

En andelshaver ville vide, om man som andelshaver selv kunne bestemme lejens størrelse.

Da der ikke stod noget omkring dette i vedtægterne, ville det være andelshaverens eget ansvar, hvor meget de satte huslejen til. Det blev nævnt at muligheden for at få fastlagt det lejedes værdi var muligt i huslejenævnet.

Der blev herefter stillet spørgsmål til udlejning af enkelte værelser, og hvordan bestyrelsen ville se på dette.

Der blev svaret, at det følger af lejeloven, at man som andelshaver har ret til at udleje et værelse ud, eller højst halvdelen af sine værelser.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at man altid skal orientere omkring fremleje. De nævnte herudover, at det stadig er samme regler, det ville ikke blive sværere at fremleje end det tidligere var, men det ville blive nemmere for bestyrelsen, med hensyn til nye adresser m.m.

Da der ikke var flere spørgsmål, satte dirigenten forslaget til afstemning.

Der var ingen andelshavere som stemte imod forslaget, der var en andelshaver som stemte blankt, og de resterende 59 andelshavere stemte for.

Forslaget blev endeligt vedtaget

Forslag 4: fremsættelse af bestyrelsens forslag til ændring af vedtægternes § 14

Overdragelse af andelen:

§ 14

Bestemmelsens nuværende ordlyd:

”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.

Andelen overføres efter følgende rækkefølge:

- A. *Overdrageren kan indstille sin efterfølger, når overdragelsen sker til en person, med hvem han er beslægtet i lige op- og nedstigende linie, til husstandsmedlemmer eller ved bytning.*

B. *Andelshaveren kan ved testamente eller ved skriftlig meddelelse til bestyrelsen indstille sin efterfølger blandt samme kreds som nævnt under a), jfr. dog § 21, stk. 1 og 2, vedrørende efterlevende ægtefælle.*

C. *En andelshaver, der har brugsret til en lejlighed, der støder op mod en ledig lejlighed, har fortrinsret, såfremt andelshaveren sammenlægger lejligheden med sin egen.*

Begærer flere andelshavere sammenlægning med en ledig lejlighed, har den fortrinsret, der begærer sammenlægning efter plan fra 2. november 1983. Ellers har den andelshaver fortrinsret, som først er skrevet op på en venteliste hos bestyrelsen. Hvis flere har ladet sig skrive op til samme lejlighed inden udgangen af februar måned 1997, trækkes der lod om fortrinsretten. Hvis ingen har ladet sig skrive op på en venteliste, inden lejligheden er blevet ledig, kommer en andelshaver kun i betragtning, hvis han skriftlig retter henvendelse til bestyrelsen herom.

Den andelshaver, der ønske at sammenlægge sin andelsbolig med en ledig lejlighed, skalselv sørge for myndighedernes godkendelse samt betale alle omkostninger i forbindelse med sammenlægningen. Andelshaveren skal endvidere betale den lovlige overdragelsessum samt den boligafgift til foreningen, som ellers skulle være betalt for den ledige lejlighed.

D. *Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen har dernæst fortrinsret efter anciennitet, som indtegnet på ventelisten. Andelshavere indtegnet inden 3 måneder efter foreningens stiftelse har dog indbyrdes anciennitet efter, hvor længe de har boet i ejendommen.*

E. *Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.*

F. *Bestyrelsen afgør i øvrigt, hvorledes ikke-medlemmer af andelsboligforeningen skal komme i betragtning.*

I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges

inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 24 om eksklusion.

Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedssydelsler og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

Bestemmelsen foreslås ændret til:

”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.

Andelen overføres efter følgende rækkefølge:

- A. Overdrageren kan indstille sin efterfølger, når overdragelsen sker til en person, med hvem han er beslægtet i lige op- og nedstigende linie, til husstandsmedlemmer eller ved bytning, **når overdrageren har haft bopæl i sin egen andel i mere end 2 år.***
- B. Andelshaveren kan ved testamente eller ved skriftlig meddelelse til bestyrelsen indstille sin efterfølger blandt samme kreds som nævnt under a), jfr. dog § 21, stk. 1 og 2, vedrørende efterlevende ægtefælle.*
- C. En andelshaver, der har brugsret til en lejlighed, der støder op mod en ledig lejlighed, har fortrinsret, såfremt andelshaveren sammenlægger lejligheden med sin egen.*

Begærer flere andelshavere sammenlægning med en ledig lejlighed, har den fortrinsret, der begærer sammenlægning efter plan fra 2. november 1983. Ellers har den andelshaver fortrinsret, som først er skrevet op på en venteliste hos bestyrelsen. Hvis flere har ladet sig skrive op til samme lejlighed inden udgangen af februar måned 1997, trækkes der lod om fortrinsretten. Hvis ingen har ladet sig skrive op på en venteliste, inden lejligheden er blevet ledig, kommer en andelshaver kun i betragtning, hvis han skriftlig retter henvendelse til bestyrelsen herom.

Den andelshaver, der ønske at sammenlægge sin andelsbolig med en ledig lejlighed, skal selv sørge for myndighedernes godkendelse samt betale alle omkostninger i forbindelse med sammenlægningen. Andelshaveren skal endvidere betale den lovlige overdragelsessum samt den boligafgift til foreningen, som ellers skulle være betalt for den ledige lejlighed.

- D. *Andre andelshavere, der er indtegnet på en **intern** venteliste hos bestyrelsen har dernæst fortrinsret efter anciennitet, som indtegnet på ventelisten. Andelshavere indtegnet inden 3 måneder efter foreningens stiftelse har dog indbyrdes anciennitet efter, hvor længe de har boet i ejendommen. **Fortrinsretten er betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i litra C, D, E og F og derefter til den person, der indstilles af overdrageren jf. litra G.***
- E. ***Børn, herunder stedbørn der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen (børneventeliste). Den der først er indtegnet, går forud for de senere indtegnede. Andelshaveren kan først indstille børn, når andelshaveren har beboet sin egen andel i 3 år, og når børnene er 18 år. Børnene slettes automatisk af ventelisten, når de fylder 25 år.***
- F. ***Andre personer der er indtegnet på en ekstern venteliste hos bestyrelsen. Den der først er indtegnet, går forud for de senere indtegnede***
- G. *Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.*
- H. *Bestyrelsen afgør i øvrigt, hvorledes ikke-medlemmer af andelsboligforeningen skal komme i betragtning.*

Bestyrelsen fastsætter reglerne omkring ventelisterne, herunder gebyrer.

I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 24 om eksklusion.

Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedssydelsers og med tillæg af rente

af de nævnte beløb.

Dirigenten gennemgik forslaget, og gav herefter ordet til andelshaverne, som kunne komme med spørgsmål og kommentarer.

Det blev fra start gjort klart, at proforma i sig selv var en omgåelse af vedtægterne, og at man under alle omstændigheder skulle have boet i sin lejlighed i mindst 2 år, før man kunne overdrage den.

En andelshaver ville vide, hvad et stedbarn skulle forstås som.

Hertil blev der svaret, at det skulle forstås som en samlevers barn, som man boede sammen med.

Bestyrelsen forklarede, at det var op til dem, om det skulle koste noget at komme på ventelisterne, men at den interne venteliste var gratis, og det var også meningen at børneventelisten skulle være gratis.

En andelshaver spurgte, om man selv skulle gøre noget når barnet fyldte 25, eller om de automatisk blev overflyttet til den eksterne liste.

Der blev hertil svaret, at man selv aktivt skulle flytte barnet over på den eksterne, men at barnet både kunne stå på børneventelisten og en eksterne samtidig.

Da der ikke var flere spørgsmål, satte dirigenten forslaget til afstemning.

Der var to andelshavere som stemte imod forslaget, der var en andelshaver som stemte blankt, og de resterende 57 andelshavere stemte for.

Forslaget blev endeligt vedtaget.

Forslag 5. fremsættelse af bestyrelsens forslag til ændring af vedtægternes § 15

Overdragelsessum:

§ 15

Bestemmelsens nuværende ordlyd:

”Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen efter lovgivningens regler herom.”

Bestemmelsen foreslås ændret til:

*”Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen efter lovgivningens regler herom.
På den ordinære generalforsamling, eller om fornødent på ekstraordinær*

generalforsamling, fastsætter generalforsamlingen andelsværdien. Andelsværdien er bindende indtil næste ordinære generalforsamling fastsætter en ny andelsværdi, også selvom der lovligt kunne være fastsat en højere andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.”

Der var et enkelt spørgsmål omkring valuarvurderingen, men spørgsmål omkring valuarvurderingen ville først blive taget op, når der skulle stemmes om dette.

Da der ikke var flere spørgsmål, satte dirigenten forslaget til afstemning.

Der var ingen andelshavere som stemte imod forslaget, der var en andelshaver som stemte blankt, og de resterende 59 andelshavere stemte for.

Forslaget blev endeligt vedtaget.

Forslag 6: fremsættelse af bestyrelsens forslag til ændring af vedtægternes § 24

Eksklusion:

§ 24

Bestemmelsens nuværende ordlyd:

”Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans brugsret til ophør i følgende tilfælde:

- 1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.*
- 2. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.*
- 3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelses pligt.*
- 4. Når et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.*
- 5. Når et medlem misligholder betalingsforpligtelsen, for hvilken andelsboligforeningen har stillet sikkerhed og/eller garanteret, jf. § 14, 3.*

Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 18.

Bestemmelsen foreslås ændret til:

”Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans brugsret til ophør i følgende tilfælde:

1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. **Såfremt foreningen administreres af en professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms.**
2. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. **Såfremt foreningen administreres af en professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms.**
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelses pligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist jf. § 10 stk. 6.
4. Når et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
5. Når et medlem i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
6. Når et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger **udlejeren** til at hæve lejemålet.
7. Når et medlem misligholder betalingsforpligtelsen, for hvilken andelsboligforeningen har stillet sikkerhed og/eller garanteret, jf. § 14, 3.

Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 18.

Der var en kommentar om, at hvis man som andelshaver blev ekskluderet fra foreningen ville bestyrelsen overtage lejligheden. Dirigenten påpegede, at den ekskluderede andelshaver og dennes kreditorer fortsat vil være berettiget til det eventuelle salgsprovenue.

Derudover blev der gjort opmærksom på, at overpris var en strafferetlig overtrædelse, og man kunne blive retsforfulgt.

Da der ikke var flere kommentarer eller spørgsmål, satte dirigenten forslaget til afstemning.

Der var ingen andelshavere som stemte imod forslaget, der var én andelshaver som stemte blankt, og de resterende 59 andelshavere stemte for.

Forslaget blev endeligt vedtaget

Vedr.: Dagsordenens pkt. 3:

Eventuelt:

Følgende punkter blev diskuteret:

Der var observeret lyde fra de nye rør, flere ville gerne vide hvad de skulle gøre.

Bestyrelsen var bekendt med dette, og undersøgelser omkring problemet var sat i gang.

Efter vandmålerne var blevet sat op, var der begyndt at gå længere tid, før det varme vand kom i hanerne.

Grunden til dette var afstanden fra de nye stigestrengene til vandhanerne.

En andelshaver spurgte om der skulle laves en valuarvurdering efter byggesagen?

Bestyrelsen svarede at det skulle gøres efter byggesagen, når man vidste det eksakte beløb som skulle lånes. På den næste ordinære generalforsamling, vil bestyrelsen formentlig have en valuarvurdering klar, som der herefter vil skulle stemmes om. Ved valuarvurderingen ville det blive nødvendigt at få adgang til nogle lejligheder, så valuaren ville kunne vurdere den generelle standard af ejendommen.

En andelshaver var bekymret over et dryppende rør i entreen, idet røret ikke var blevet isoleret.

Bestyrelsen mente, at der skulle noget isolering til, før man kunne få det til at stoppe.

En andelshaver ville vide, hvem som skulle sørge for at huller i væggen ville blive lukket, efter radiatoren var blevet udskiftet.

Bestyrelsen svarede, at det var entreprenøren som skulle stå for at få lukket hullerne igen, efter udskiftningen.

Der blev spurgt, hvad energien fra de nye solpaneler gik til.

Til dette svarede bestyrelsen, at energien gik til fælles installationer, såsom lys i opgange, i kælderen m.m.

Der blev gjort opmærksom på at den første a conto varmebetaling altid vil være lidt underlig i forhold til de næste, blot så andelshaverne var opmærksomme på dette.

Da der ikke var andre som ønskede ordet, takkede dirigenten for god ro og orden, og erklærede generalforsamlingen for hævet.

Der underskrives elektronisk.

Som dirigent:

Kim Hansen

Som referent:

Cecilie Lindberg Nielsen

I bestyrelsen:

Kim Andersen

Claus Petersen

Lajla Flores

Bjarne Andersen

Sandie Bøgelund

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lajla Rytikønen Flores Etter

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-726971227444

IP: 2.129.5.186

2018-05-16 07:13:13Z

NEM ID 

Kim Sang Hansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-958826937830

IP: 89.186.174.109

2018-05-16 07:28:40Z

NEM ID 

Kim Aage Andersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-889082108203

IP: 83.221.154.153

2018-05-16 19:40:04Z

NEM ID 

Claus Ib Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-080595854311

IP: 83.94.61.85

2018-05-16 19:47:07Z

NEM ID 

Cecilie Lindberg Nielsen

Referent

Serienummer: PID:9208-2002-2-724131518125

IP: 89.186.174.109

2018-05-18 05:45:15Z

NEM ID 

Sandie Bøgelund Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-311180670804

IP: 188.177.47.108

2018-05-21 18:47:37Z

NEM ID 

Bjarne Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-790668126816

IP: 80.62.116.144

2018-05-25 20:58:09Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: E1AZO-F0SFT-KE3JE-50MNH-CE030-GX6W0

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>