

Til andelshaverne

Dato :15. juli 2010  
J.nr. : 1-143

### EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLINGS REFERAT

År 2010, mandag den 12. juli kl. 16.30 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Slangstrupgård.

Indkaldelse til generalforsamlingen, der blev afholdt på administrators kontor, Frederikssundsvej 26B, 2400 København NV, var omdelt til foreningens medlemmer ved brev af 1. juli 2010

Indkaldelsen indeholdt følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forslag.

Administrator Christian Tellefsen - bød velkommen og blev uden modkandidater valgt til dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede efterfølgende, at 9 andelshavere var repræsenteret enten personligt eller ved fuldmagt.

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

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

#### Ad dagsordenens pkt. 2.:

Idet der på den ordinære generalforsamling den 28. juni 2010 ikke var 2/3 til stede, men da 2/3 af de fremmødte stemte for forslag 1-13 - vedrørende vedtægtsændringer, kan forslagene vedtages endeligt på en ekstraordinær generalforsamling, hvis 2/3 af de fremmødte stemmer for.

Dirigenten oplyste til at starte med, at flere af forslagene vedrører skrivefejl eller tilretning i forhold til praksis, hvorfor forslaget således ikke læses op i sin helhed, men at der blot oplyses om ændringen - med mindre nogen ønsker det læst op. Dette tilsluttede generalforsamlingen sig.



**Frede Tellefsen**

Advokatfirma

Frederikssundsvej 26 B  
2400 København NV

Tlf. 35 83 86 22

Fax 35 83 85 22

e-mail:  
info@tellefsen.dk

www.tellefsen.dk

www.tellefsenbolig.dk

CVR-nr. 18 84 03 32

Kontortid:  
Mandag-fredag  
08.00-16.00  
samt efter aftale



**Frede Tellefsen**

Ejendomsadministration  
A/S

CVR-nr. 38 05 87 11

Medlem af  
Ejendomsforeningen  
Danmark



### Forslag 1 - vedtægtsændring - skrivefejl - § 7, stk. 1 - stillet af bestyrelsen

Nuværende § 7, stk. 1:

Andelene i foreningens formue kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i § 14 - 21, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 6 b. "

Bestyrelsen foreslår, at citationstegnet sidst i § 7, stk. 1 fjernes.

Dirigenten satte forslaget under afstemning, og konstaterede, at en enstemmig generalforsamling stemte for forslag 1, der således er endeligt vedtaget.

### Forslag 2 - vedtægtsændring § 7, stk. 2 - stillet af bestyrelsen

Nuværende § 7, stk. 2:

"Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Foreningen kan kræve, at andelshaveren/rekvirenten betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 4 a."

Bestyrelsen foreslår § 7, stk. 2 ændret til:

Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. **Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt.** Foreningen kan kræve, at andelshaveren/rekvirenten betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 4 a.

Dirigenten gennemgik forslaget, og satte det herefter under afstemning. En enstemmig generalforsamling stemte for forslag 2, der således er endeligt vedtaget.

### Forslag 3 - vedtægtsændring § 10, stk. 1 - stillet af bestyrelsen

Nuværende § 10, stk. 1:

Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren, dog bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, så som f.eks. stikkontakter, køkkenborde, gulve, døre, og skabe, dog med undtagelse af vinduer samt hoved- og køkkendøre. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Bestyrelsen foreslår § 10, stk. 1 ændret til:

Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren, dog bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger (**incl. afgreningsstykke**) og **centralvarmeanlæg herunder radiatorer og termostater.** Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, så som f.eks. stikkontakter, køkkenborde, gulve, døre, og skabe, dog med undtagelse af vinduer samt hoved- og køkkendøre. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Dirigenten satte forslaget under afstemning og konstaterede, at generalforsamlingen enstemmigt stemte for forslag 3, der således er endeligt vedtaget.

ADVOKAT  
SAMFUNDET

DANSKE  
ADVOKATER

MEDELEM AF:  
  
EJERNDAGSFORENINGEN  
DANMARK  
ADMINISTRATIONSFORMEN

  
Danske  
BOLIGadvokater  
En handel uden overraskelser.

  
Danske  
FAMILIEadvokater



#### Forslag 4 - vedtægtsændring § 14, stk. 2 - stillet af bestyrelsen

Bestyrelsen foreslår § 14, stk. 2 slettet.

Er der oprettet venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger fra begæringen. Ventelisten skal på begæring forevises foreningens medlemmer.

Dirigenten satte forslaget under afstemning og konstaterede, at generalforsamlingen enstemmigt stemte for forslag 4, der således er endeligt vedtaget.

#### Forslag 5 - vedtægtsændring § 14, stk. 2/3 samt § 3, stk. 5 - stillet af bestyrelsen

Bestyrelsen foreslår nedenstående indsat i vedtægternes § 14, stk. 2/3:

Ønsker en andelshaver at sammenlægge sin lejlighed med en fraflyttede andelshavers lejlighed og den fraflyttende eller dennes bo samtykker heri, er bestyrelsen berettiget til at godkende sammenlægningen på vilkår fastsat af bestyrelsen. Alle udgifter, herunder vedrørende fysiske ændringer som sammenlægningen måtte kræve, afholdes af andelshaveren.

og at nuværende § 3, stk. 5:

Hvert medlem må kun have brugsret til en beboelseslejlighed og er forpligtet til at benytte lejligheden, jfr. dog § 12.

ændres til § 3, stk. 5:

Hvert medlem må kun have brugsret til én beboelseslejlighed (**bortset fra boliger, der er under sammenlægning**), og er forpligtet til at benytte lejligheden, jf. dog § 12.

Dirigenten gennemgik forslaget og oplyste bla., at man udover bestyrelsens tilladelse, også skal have tilladelse fra bla. kommunen, der kan have krav i forhold til størrelse osv. Lejlighederne kan lægges sammen fra alle sider, herunder fra naboopgangen. Administrators købsaftale vedrørende sammenlægninger, indeholder en side med forhold der bla. skal være opfyldt i forbindelse med sammenlægningen, da vedkommende ellers kan ekskluderes.

Dirigenten satte forslaget under afstemning og konstaterede, at generalforsamlingen enstemmigt stemte for forslag 5, der således er endeligt vedtaget som nyt stk. 2 i § 14.

#### Forslag 6 - vedtægtsændring § 16, stk. 1 og stk. 2 - stillet af bestyrelsen

Nuværende § 16, stk. 1:

Bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver,

Bestyrelsen foreslår hele § 16, stk. 1 ændret til:

Prisen for forbedringer, medfølgende inventar og løsøre m.v. opgøres på grundlag af en vurderingsrapport udarbejdet af en af bestyrelsen udpeget bygningsagkyndig/vurderingsmand. Værdifastsættelsen, sker efter vedtægterne og lovgivningens regler herom. Vurderingen betales af fraflyttende andelshaver.

ADVOKAT SAMFUNDET

DANSKE  
ADVOKATER

MEMBER AF:



EJENDOMSFORENINGEN  
DANMARK  
ÅRHUS BRUGERFORENINGEN

Danske  
BOLIGadvokater<sup>®</sup>  
En handel uden overraskelser.

Danske  
FAMILIEadvokater



Og

Nuværende § 16, stk. 2:

Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmandens vurdering for såvel andelshaveren som bestyrelsen.

Bestyrelsen foreslår § 16, stk. 2 ændret til:

Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af **vurderingsmanden** fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af **vurderingsmanden** fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmandens vurdering er gældende for såvel andelshaveren som bestyrelsen.

Begge forslag er i dag praksis i foreningen, hvorfor det bør skrives ind i vedtægterne.

Dirigenten oplyste, at ændringerne svarer til den praksis der er i dag, hvorfor det bør skrives ind i vedtægterne.

Dirigenten satte forslaget under afstemning og konstaterede, at generalforsamlingen enstemmigt stemte for forslag 6, der således er endeligt vedtaget.

### **Forslag 7 - vedtægtsændring § 17, stk. 6/7 - stillet af bestyrelsen**

Bestyrelsen foreslår § 17, stk. 6 og stk. 7 slettet:

§ 17, stk. 6.

Snarest muligt efter køberens overdragelse af lejligheden skal denne med bestyrelsen gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer og inventar, der er overtaget i forbindelse med lejligheden.

§ 17, stk. 7.

Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

Dirigenten satte forslaget under afstemning og konstaterede, at generalforsamlingen enstemmigt stemte for forslag 7, der således er endeligt vedtaget.

### **Forslag 8 - vedtægtsændring § 17, stk. 6/8 - stillet af bestyrelsen**

Bestyrelsen foreslår ny § 17, stk. 6/8:

Ved salg af enhver lejlighed, skal der inden overdragelsen foreligge godkendt el- og vvsynsrapport vedrørende lejlighedens installationer. Arbejdet skal udføres af en autoriseret elektriker/vvsmand, for sælgers regning.

ADVOKAT SÅMFUNDET

DANSKE  
ADVOKATER

MEDELM AF:  
EJENDOMSFORENINGEN  
DANSKMARK  
ADMINISTRATIONSÅN

Danske  
BOLIGadvokater<sup>®</sup>  
En handel uden overraskelser.

Danske  
FAMILIEadvokater



Der er umiddelbart flere typer elsyn, men opfattelsen er, at den elektriker der udarbejder elsynet, også har ansvaret - uanset grundigheden, dog i forhold til evt. forbehold i elsynsrapporten, hvorfor bestyrelsen oplyser nærmere omkring de krav foreningen har i forbindelse med elsynet.

Dirigenten satte forslaget under afstemning og konstaterede, at generalforsamlingen enstemmigt stemte for forslag 8, der således er endeligt vedtaget, som nyt stk. 6 i § 17.

### Forslag 9 - vedtægtsændring § 18, stk. 1 - stillet af bestyrelsen

Nuværende § 18, stk. 1:

Har andelshaveren ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andet og lejlighed efter reglerne i § 14 og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17.

Bestyrelsen foreslår § 18, stk. 1 ændret til:

Har andelshaveren ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, **er bestyrelsen berettiget til at bestemme**, hvem der skal overtage andel og lejlighed efter reglerne i § 14 og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17.

Dirigenten gennemgik forslaget og oplyste, at der i forbindelse med at andelshaverne forsøger at sælge andelen af og til kan forekomme perioder, hvor en lejlighed står tom i mere end 3 måneder, hvorfor bestyrelsen ikke bør have pligt til at skride ind overfor det, men blot har muligheden - når det sker af "ond" vilje.

Dirigenten satte forslaget under afstemning og konstaterede, at generalforsamlingen enstemmigt stemte for forslag 9, der således er endeligt vedtaget.

### Forslag 10 - vedtægtsændring § 25, stk. 4 - stillet af bestyrelsen

Nuværende § 25, stk. 4:

Hver andel giver en stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan kun afgive en stemme i henhold til fuldmagt.

Bestyrelsen foreslår § 25, stk. 4 ændret til:

Hver andel giver **én** stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver.

Dirigenten gennemgik forslaget, og oplyste at det af praktiske grunde kunne være rart hvis en person kan have flere fuldmagter, fx til en ekstraordinær generalforsamling. Ulempen er, at én person kan "stemme dørklokker", og på den måde, alene samle stemmer nok til at få noget gennemført/nedstemt. Omvendt har alle den mulighed, derudover har andelshaverne selv et ansvar for hvad der gives fuldmagt til.

Dirigenten satte forslaget under afstemning og konstaterede, at generalforsamlingen enstemmigt stemte for forslag 10, der således er endeligt vedtaget.

ADVOKAT  
SAMFUNDET

DANSKE  
ADVOKATER

MEDEMAF  
EJENDOMSFORENINGEN  
DANMARK  
ADMINISTRATIONS

Danske  
BOLIGadvokater<sup>®</sup>  
En handel uden overraskelser.

Danske  
FAMILIEadvokater



### Forslag 11 - vedtægtsændring § 29, stk. 1 - stillet af bestyrelsen

Nærværende § 29, stk. 1:

Bestyrelsen består af 3 - 5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.

Bestyrelsen foreslå § 29, stk. 1 ændret til:

Bestyrelsen består af 3 - 5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand, **kasserer** og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.

Dirigenten satte forslaget under afstemning og konstaterede, at generalforsamlingen enstemmigt stemte for forslag 11, der således er endeligt vedtaget.

### Forslag 12 - vedtægtsændring § 32 stk. 2 - stillet af bestyrelsen

Bestyrelsen foreslår følgende indsat som stk 2.

Ved formandens fravær, tegnes foreningen af næstformanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Dirigenten satte forslaget under afstemning og konstaterede, at generalforsamlingen enstemmigt stemte for forslag 12, der således er endeligt vedtaget.

### Forslag 13 - vedtægtsændring, venteliste til ledigblevne lejelejligheder - stillet af bestyrelsen

Bestyrelsen foreslår nærværende tillæg slettet i vedtægterne, da de ikke er relevante i dag

#### VENTELISTE TIL LEDIGBLEVNE LEJLIGHEDER.

Den 6. marts 1990.

Andelshavere skal altid have førsteret til at bytte sig til en ledig lejlighed. Bytteretten tilfalder andelshaver med højeste anciennitet i ejendommen. Bytte ønsker afleveres til bestyrelsen.

Fordeling af ledige lejligheder:

Andelshaver har 2 indstillingsretter i alt, men kun I ret benyttes ad gangen.

- 1. ret:** Børn af andelshavere som er minimum 18 år, og ikke har været udeboende i mere end 2 år. Hvis de afslår en tilbudt lejlighed på 60m<sup>2</sup> eller mindre, rykker de om bagest i køen.
- 2. ret:** Andelshavere kan indstille i bekendt til en lejlighed. Hvis en tilbudt lejlighed bliver afslået, rykker personen om bagest i køen.

#### LEJERNE.

Den 17. juni 1992.

Lejerne kan ikke købe deres lejlighed, og således ikke blive andelshavere.

ADVOKAT SAMFUNDET

DANSKE  
ADVOKATER

MEMBER OF  
EJENDOMSFORENINGEN  
DANMARK  
REKONSTRUKTIONSEKSPERTISE

Danske  
BOLIGadvokater<sup>®</sup>  
En handel uden overraskelser.

Danske  
FAMILIEadvokater

Dirigenten satte forslaget under afstemning og konstaterede, at generalforsamlingen enstemmigt stemte for forslag 13, der således er endeligt vedtaget.



Korrigerede vedtægter vedlægges nærværende referat.

\*\*\*\*\*

Da dagsordenen herefter var udtømt, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen.

Christian Tellefsen  
Dirigent

16/7-10

Bestyrelsen

**Underskrevet original referat opbevares hos administrator.**

Peter Hansen

Henrik Pedersen

19/07-10

ADVOKAT SAMFUNDET

DANSKE  
ADVOKATER

MEMBER OF  
 ERENDOMSFØRENINGEN  
DANMARK  
ADVOKATFORBUNDET

Danske  
BOLIGadvokater®  
En handel uden overraskelser.

Danske  
FAMILIEadvokater