

Referat af den ordinære generalforsamling tirsdag den 27/4-1993.

Til stede ved generalforsamlingens begyndelse:

Fra bestyrelsen: Signe Lindskov Hansen, Martin Toft og Jacob Hygom.

Øvrige andelshavere: J.B. Martin, Frederik Ottosen, Jens Chr. Jensen, Marianne Hougesen, Jesper Johansen, Malene Vestergaard, Anne Guldager, Kirsten Andersen, Anne Prinz Mogensen.

Fuldmagter: Ane Katrine Havsteen og Kristian Sand (fra bestyrelsen).

I alt: 12 fremmødte andelshavere og 2 fuldmagter = 14 stemmeberettigede andele repræsenteret.

Gæst: Advokat Jens Bruhn-Petersen fra advokatfirmaet "Grubbe, Nielsen & Thomsen".

Dagsorden:

- 1) Valg af referent.
- 2) Valg af dirigent.
- 3) Bestyrelsens forslag til nye vedtægter (udarbejdet af advokat Jens Bruhn-Petersen og bestyrelsen)

Punkt 1 på dagsordenen: Martin Toft blev enstemmigt valgt til referent.

Punkt 2 på dagsordenen: Jesper Johansen blev ligeledes enstemmigt valgt til dirigent.

Generalforsamlingen startede med, at dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt i følge vedtægterne, og således også var beslutningsdygtig.

Punkt 3 på dagsordenen:

Efter den indledende konstatering af generalforsamlingens beslutningskompetance, gik man videre med det tredje punkt på dagsordenen; nemlig bestyrelsens forslag til nye vedtægter.

Bestyrelsen havde til denne lejlighed fået advokat Jens Bruhn-Petersen, til at komme og gennemgå de nye vedtægter punkt for punkt.

Da vedtægterne var det eneste punkt, der blev behandlet denne aften, vil referatet tage udgangspunkt i advokatens gennemgang af de enkelte paragraffer. Endvidere vil referatet nævne de justeringer i det nye vedtægtssæt, som forsamlingen blev enig om. Endelig vil referatet medtage diverse bemærkninger til de af advokaten udfærdigede vedtægter.

Overordnet kan man sige, at det nye vedtægtssæt er langt mere struktureret og logisk opbygget end det gamle sæt. Dels er der blevet lavet en indholdsfortegnelse, og dels er de enkelte afsnit klart adskilt fra hinanden. Eksempelvis indeholdt de gamle vedtægters afsnit om andelsoverdragelser både overdragelser ved død, ved samlivsophør og ved salg. Nu er hver situation klart adskilt. Endvidere er de nye vedtægter ført à jour med den seneste udvikling inden for andelsboligloven. Dette gælder f.eks. bestemmelserne vedrørende garantistillelse (§ 16).

For et gøre en lang historie kort, nævnes i det følgende det nye vedtægtssæts paragraffer, og hvad der er væsentligt ændret i forhold til de gamle vedtægter.

- § 1: Ingen ændring i forhold til de gamle vedtægter.
- § 2: Ingen ændring i forhold til de gamle vedtægter.
- § 3: Det nye er, at der er beboelsespligt i andelslejligheden. Samtidig er der, af hensyn til erhvervsandele (jfr. § 11), taget højde for, at der kan dispenseres fra reglen om beboelsespligt.
- § 4, stk. 1: Der henvises nu til en opgørelse over andelenes bruttoetageareal, som i fremtiden vil være bilag til vedtægterne.
- § 4, stk. 2: Er en præcisering af, hvad der skal indbetales af en ny andelshaver.
- § 5: Omhandler hæftelse. Det bliver slået fast, at man ikke hæfter for lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter med mindre kreditor har taget forbehold herom. Endvidere gøres det klart (§ 5.3), at en fratrædende andelshaver eller hans bo hæfter for forpligtigelserne i stk. 1 og 2 indtil en ny andelshaver har overtaget andelen. Andelen overtages i denne forbindelse, når overtagelsesdagen oprinder.
- § 6, stk. 1: Er indført for at præcisere, hvorledes andelshaverne har andel i foreningens formue. Skulle det vise sig, at arealet i en andel er forkert opgjort, kan generalforsamlingen på baggrund af denne paragraf foretage en regulering af andelen, således at det indbyrdes forhold mellem andelen kommer til at svare til lejlighedernes lejeværdi. Udtrykket "lejeværdi" er benyttet for ikke at binde sig til et muligvis forkert opgjort bruttoetageareal.
- § 6, stk. 2: Er skrevet for at beskytte mod bankers eventuelle krav. Andelen kan herefter ikke gøres til genstand for arrest, eksekution, belåning, transport, fuldmagt etc. Denne bestemmelse er meget vigtig, da banker typisk vil forsøge, at opnå sikkerhed for långivelse i selve andelen.
- § 6, stk. 3: Giver bestyrelsen mulighed for at udstede et nyt andelsbevis, hvis det gamle skulle være bortkommet.
- § 7: Åbner mulighed for, at der kan oprettes en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug.
- § 8, stk. 1: Fastslår, at det er generalforsamlingen, der fastsætter boligafgiften. Generalforsamlingen er endvidere kompetent til at foretage eventuelle reguleringer af boligafgiften jfr. § 6 stk. 1.
- § 8, stk. 2: Fastlægger bestyrelsens ret til at opkræve gebyr i forbindelse med for sen betaling af boligafgift. Gebyrets størrelse følger de retningslinier, der er fastsat i "Lov om leje".
- § 9: Omhandler andelshavers vedligeholdelsespligt i lejligheden. Det blev præciseret, at stk. 1-3 fastlægger andelshaverens forpligtigelser, medens stk. 4 fastlægger foreningens forpligtigelser. Stk. 5 fastslår, at en andelshaver kan ekskluderes af foreningen i tilfælde af grov forsømmelse af vedligeholdelsespligten.

Det blev endvidere besluttet, at den nuværende praksis, hvor foreningen afholder udgiften til udskiftning af de gamle wc-cisterner, fortsat skulle gælde. Kommende andelshavere skal gøres opmærksom på dette, såfremt de overtager en andel med en gammel oprindelig wc-cisterne.

§ 10: Er skrevet for at sikre, at bestyrelsen har styr på, hvad der bliver lavet i huset af væsentlige forbedrings- og forandringsarbejder. Bestemmelserne skal desuden sikre, at der ikke bliver lavet ulovlige ombygninger i lejlighederne. Endvidere gøres det klart, at det er den enkelte andelshaver, og ikke bestyrelsen, der er ansvarlig for forandringerens lovlighed og forsvarlighed.

Det blev efterfølgende besluttet, at bestyrelsen skal lave en liste over forbedringer/forandringer, der under alle omstændigheder skal anmeldes til bestyrelsen inden arbejdet iværksættes (jfr. stk 1.)

§ 11: Omhandler fremlejeproblematikken. Udgangspunktet er, at man ikke helt eller delvist må overlade brugen af sin beboelseslejlighed til andre end medlemmer af sin husstand, med mindre man er berettiget til det efter § 11 stk. 2 og 3.

I stk. 2 er der angivet under hvilke omstændigheder en andelshaver vil kunne påregne at få bestyrelsens godkendelse til at fremleje sin andel. Godkendelsen kan således kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt et år.

Stk. 3 fastlægger, at fremleje eller lån af enkelte værelser i en andelslejlighed kan tillades af bestyrelsen på de af bestyrelsen fastsatte betingelser.

Stk. 4 omhandler erhvervsandelens adgang til fremleje. Udgangspunktet er, at fremleje ikke kan tillades. Dog er der en mulighed for dispensation fra hovedreglen, såfremt bestyrelsen kan godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejålet. Denne bestemmelse skal sikre, at bestyrelsen hele tiden har check på hvem der fremlejes til, og under hvilke omstændigheder der fremlejes. Det er således muligt for bestyrelsen at godkende fremleje af f.eks en del af bageriet til en lærling, samtidig med at bestyrelsen får mulighed for at nægte fremleje af samme lokaler til en for bageriet uvedkommende person.

§ 12: Fastslår, at generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

§ 13: Paragraf 13 vedrører overdragelser. Formålet med denne paragraf er at fastlægge, hvem man kan overdrage en andel til. Endvidere fremgår det implicit, at en erhvervsandelshaver ikke har beboelsespligt.

Stk. 2 angiver den rækkefølge fortrinsretten til at overtage en andel og bolig skal gives i.

Punkt A siger, at andelen kan overdrages i forbindelse med bytning af en bolig, eller til en person, der i mindst de to seneste år før overtagelsen har haft fælles husstand med andelshaveren. Hvis man vil bytte sin andel bort, skal man være opmærksom på, at man skal have været medlem af foreningen i mindst tre år. Desuden er det en betingelse, at man bytter bort med en anden andelshaver.

Punkt B omhandler den interne venteliste.

Punkt C omhandler den eksterne venteliste.

Punkt D fastslår, at den fraflyttende andelshaver har fri indstillingsret, når alle de forgående punkter er gennemgået.

Der var en del diskussion om ordlyden af § 13 stk. 2 B. Det forvirrede, at den andelshaver, der flyttede internt i foreningen, skulle frigøre sin lejlighed. Advokat Jens Bruhn-Petersen har efter generalforsamlingen korrigeret ordlyden i overensstemmelse med, hvad der blev foreslået på generalforsamlingen. Alle godkendte rettelser og

tilføjelser er således medtaget i de seneste omdelte vedtægtssæt. (De vedtægtssæt der blev omdelt sammen med indkaldelsen til den ekstraordinære generalforsamling den 19/5-1993)

- § 14, stk. 1: Omhandler prisen på andelene. I denne paragraf er der en del nye bestemmelser i forhold til de gamle vedtægter. Den vigtigste bestemmelse er nok den, der siger, at generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris for andelene. Denne bestemmelse er vigtig, fordi en andelshaver ellers kunne rejse krav om at få sin andel solgt til lovens maksimalpris, der jo ikke nødvendigvis ville være den samme pris, som blev godkendt på foreningens årlige generalforsamling. Uden denne bestemmelse ville der således være en risiko for, at domstolene ville acceptere et krav om, at lovens maksimalpris skulle gøres gældende ved et salg.
- Punkterne B, C og D omhandler værdien af forbedringer, inventar og vedligeholdelsesstand i øvrigt. Punkt E er medtaget af hensyn til erhvervsandelene.
- § 14, stk. 2: Fastslår, at værdifastsættelsen af forbedringer, inventar og vedligeholdelsesstanden skal fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i ABF's forbedringskatalog og værdiforringelseskurver. Værdien af eget arbejde skal sættes til den sven-deløn, et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet på udførelsestidspunktet.
- § 14, stk. 3: Handler om løsøre og/eller andre retshandler.
- § 14, stk. 4: Fastslår, at det er den fraflyttende andelshaver, der skal udfærdige en opgørelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre.
- § 14, stk. 5: Fastslår, at eventuelle tvister mellem den fraflyttende andelshaver og bestyrelsen angående prisen for forbedringer, inventar og løsøre m.v., skal afgøres ved et syn og skøn foretaget af en ABF udpeget arkitekt. Endvidere fastlægges den nærmere fremgangsmåde ved et sådant syn og skøn i denne bestemmelse.
- § 15: Omhandler fremgangsmåden ved andelsoverdragelser. Det er her tydeligt specificeret, hvordan forløbet i en overdragelse er, og hvilke dokumenter der skal til. Desuden omtales afregningsproceduren mellem køber og sælger, samt tidspunktet for den endelige afregning til sælger. Der var en del diskussion om tidsfristerne i forbindelse med afregningen til sælger på generalforsamlingen, og advokaten har efterfølgende indføjet de tidsfrister, der nu står i § 15 stk. 6 og 7.
- § 16: Handler om andelsboliglovens regler om garantistillelse. Denne paragraf er helt ny i forhold til vores gamle vedtægter. Imidlertid er loven blevet lavet om, og det har derfor været nødvendigt at få præciseret disse garantibestemmelser i vores nye vedtægter. Formålet med denne paragraf er desuden at beskytte foreningen mod eventuelle krav om større garantistillelser end hjemlet i loven. Forskellen på garantistillelsen i punkt A og i punkt B er, at der i punkt A stilles garanti for såvel andelen i foreningens formue som for forbedringerne. I punkt B stilles der kun garanti for andelen i foreningens formue.
- § 17: Handler om indstillingsretten til en andelslejlighed i de tilfælde, hvor en andelshaver har aftalt en overdragelse i strid med bestemmelserne herom, samt i de tilfælde, hvor en andelshaver ikke har indstillet en anden i sit sted inden tre måneder efter at han er flyttet.
- § 18: Handler om, hvordan andelslejligheden skal afhændes i fald andelshaveren dør. I stk. 3 er reglerne i forbindelse med erhvervsandele beskrevet. Hele denne paragraf er i øvrigt præget af den særlige juridiske teknik, der finder sted i forbindelse med arve-lovgivningen.

- § 19: Handler om, hvordan en andelslejlighed skal afhændes i forbindelse med samlivsophævelse. Det nye er her, at alm. overdragelse, overdragelse ved dødsfald og overdragelse ved samlivsophævelse er klart adskilt. I de gamle vedtægter var de forskellige bestemmelser rodet helt sammen.
- § 20: Præciserer, at man ikke kan opsig sit medlemsskab af foreningen men alene udtræde efter reglerne i §§ 13-19 om overførsel af andelen.
- § 21: Omhandler adgangen til at ekskludere en andelshaver af foreningen. Disse bestemmelser svarer ganske godt til vores gamle. Dog er der korrigeret for den nye garantibestemmelse (§ 16), samt for det tilfælde, at en andelshaver tager mere for lejligheden end, hvad der godkendt af bestyrelsen (penge under bordet).
- § 22: Fastslår bestyrelsens fremgangsmåde for overdragelse af en andel, hvor andelshaveren har mistet instillingsretten til andelen, eller hvor han har overgivet den til bestyrelsen.
- § 23: Fastlægger de nærmere regler for, hvornår der skal afholdes generalforsamling. I stk. 2 sættes der tidsfrist på den ordinære generalforsamlings afholdelse. Det var ikke så præcist angivet i vores gamle vedtægter. Endvidere fastlægges den ordinære generalforsamlings dagsorden, med den tilføjelse, at bestyrelsen bestemmer punkternes rækkefølge, og at bestyrelsen også kan tilføje andre emner til dagsordenen.
- § 24, stk. 1: Beskriver indkaldelsesvarsler. Det nye er her, at bestyrelsen, om nødvendigt ved ekstraordinære generalforsamlinger, kan indkalde med en 8 dages frist.
- § 24, stk. 2: Beskriver, hvornår forslag skal være formanden i hænde.
- § 24, stk. 3: Fastlægger, at et forslag kun kan behandles på generalforsamlingen, når det er nævnt i indkaldelsen eller det ved opslag eller på lignende måde er bekendtgjort for andelshaverne.
- § 24, stk. 4: Beskriver hvem, der kan deltage i generalforsamlingen.
- § 24, stk. 5: Fastlægger som noget nyt, at hver andel kun har een stemme. Endvidere er det nyt, at bestyrelsen kan afgive stemmer i henhold til fuldmagt uden begrænsning i antal.
- § 25, stk. 1: Fastlægger flertalsbestemmelserne. Det slås fast, at der tages beslutninger ved simpelt flertal (dvs. ved flere ja stemmer end nej stemmer - blanke stemmer tæller således ikke med) undtagen i de situationer, hvor der kræves kvalificeret flertal. Disse situationer er i forbindelse med vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller i forbindelse med foreningens opløsning. Endelig er der den nye bestemmelse, der siger, at der altid skal være mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret ved en generalforsamling, for at den er beslutningsdygtig.
- § 25, stk. 2: Hele dette stykke er nyt. Det gennemgår i detaljer reglerne for kvalificeret vedtagelse i forbindelse med vedtægtsændringer, regulering af boligafgiften og iværksættelse af større istandsættelsesarbejder. Endvidere er det nyt, at den ekstraordinære generalforsamling, der skal afholdes i forbindelse med med en andenbehandling af et forslag, skal afholdes inden 30 dage.
- § 25, stk. 3: Siger, at vi ikke bare kan ændre i de forhold, der er bestemt i § 5 uden vores kreditors samtykke.
- § 25, stk. 4: Som noget nyt er kravene til flertal strammet i forbindelse med salg af fast ejendom og opløsning af foreningen. Der kræves nu et flertal på 3/4.

- § 26: Bestemmer, at generalforsamlingen selv vælger sin dirigent, samt at referenten skal skive referat for generalforsamlingen. Som noget nyt er der endvidere sat en tidsfrist på, hvor sent referatet kan tilstiles foreningens medlemmer. Denne frist er sat til én måned. Det bestemmes desuden, at referatet skal underskrives af dirigenten samt bestyrelsen.
- § 27: Fastslår, at generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at forestå den daglige ledelse af foreningen, samt til at udføre generalforsamlingens beslutninger.
- § 28: Er bestemmelser vedrørende bestyrelsesmedlemmerne. Som noget nyt fremgår det, at formanden vælges for to år. Desuden er det nyt, at der kun skal vælges to suppleanter til bestyrelsen.
- § 29: Handler om bestyrelsesmøder. Det nye i disse bestemmelser er, at referaterne fra bestyrelsesmøderne skal bekendtgøres for andelshaverne ved opslag senest én måned efter mødets afholdelse.
- § 30: Bestemmer bestyrelsens tegningsret. Det nye er her, at det ikke længere kræves, at administrators advokat skal underskrive i forbindelse med salg eller pantsætning af fast ejendom. Dette krav er slettet, da det var temmeligt urealistisk at tro på, at vi kunne få en helt tredje part til at påtage sig et medansvar for foreningens handlinger.
- § 31: Omhandler administrationen. Det fastlægges, at foreningen skal have en professionel administrator til at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Endvidere skal bestyrelsen tegne en bestyrelsesansvarsforsikring. Som noget nyt skal forsikringssummens størrelse oplyses i en note til årsregnskabet.
- § 32: Omhandler foreningens regnskab. Det fastslås i stk. 2, at der i forbindelse med udarbejdelsen af årsregnskabet skal laves et forslag fra bestyrelsen om den pris og evt. prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil den næste årlige generalforsamling. Dette forslag skal anføres som note i årsregnskabet. Endvidere skal summen af evt. garantier, der er givet efter § 16, oplyses i regnskabet.
- § 33: Slår fast, at vi skal hyre en statsautoriseret revisor til at revidere vores årsregnskaber.
- § 34: Det nye i denne bestemmelse er, at det reviderede og underskrevne årsregnskab, samt forslaget til drifts- og likviditetsbudgettet skal udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den årlige generalforsamling.
- § 35: Fastlægger reglerne for foreningens opløsning.

Efter advokat Jens Bruhn-Petersens gennemgang af vedtægterne blev de sat til afstemning. De blev godkendt med 12 stemmer for og ingen imod. For at vedtægtsændringer kan vedtages med det samme, kræves der, at mindst 2/3 af foreningens andelshavere møder frem, og stemmer for forslagene med mindst 2/3 flertal. Da dette ikke var tilfældet (men de fremmødte alligevel enstemmigt vedtog forslagene), skal der afholdes en ekstraordinær generalforsamling, hvor man kan foretage den endelige afstemning om det nye vedtægtssæt.

Da dagsordenen endelig efter 4 ½ time var udtømt, blev mødet hævet.

Dirigent:



Jesper Johansen

Referent:



Martin Toft
(tillige bestyrelsesmedlem)

Bestyrelsen:



Jacob Hygom
(næstformand)



Signe Lindskov Hansen

Kristian Sand

