

År 2015, den 19. november, kl. 18.30 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Udenbys Klædebo i Sankt Johannes Kirke, Blegdamsvej 1 B, lille sal, 2200 København N.

Formand Trine Qvistgaard bød velkommen. Formanden rettede en ros til beboerne for stort fremmøde til den sidst afholdte arbejdsdag.

Formanden opfordrede til, at der holdes en god og positiv tone i andelsboligforeningen.

1. Valg af dirigent.

Som dirigent valgtes advokat Bente Skovgaard Alsig, 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 65 andele var 16 til stede heraf 3 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig til dagsordenens punkt 2, 3, 5 og 6. Generalforsamlingen var dog ikke beslutningsdygtig til endelig vedtagelse af forslaget om vedtægtsændring jfr. dagsordens punkt 4.

Der var på generalforsamlingen enighed om at behandle dagsordenens punkt 6 efter punkt 3.

2. Forslag om endelig vedtagelse af diverse vedtægtsændringer.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, som hurtigt gik til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt og endeligt vedtaget.

Som **bilag 1** til dette referat er vedhæftet de endelige vedtagne vedtægtsændringer.

3. Forslag om endelig vedtagelse af ændring af § 13.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, som hurtigt gik til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt og endeligt vedtaget.

Som **bilag 2** til dette referat er vedhæftet den endeligt vedtagne vedtægtsændring.

4. Forslag fra bestyrelsen om at der etableres en kollektiv aftale med Fibia. Foreningen har fået et tilbud på kr. 129,- pr. beboer for 100/100 mb. Tilbuddet indebærer, at alle skal have den samme løsning, og at det samlede beløb deles ud på alle, og trækkes over boligafgiften. Foreningen bindes i 2 år. Som bilag 4 til indkaldelsen var vedhæftet oversigt over priserne ved en individuel aftale og en kollektiv aftale.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, og bestyrelsesmedlem Maria Grande forklarede kort supplerende herom.

Bestyrelsen havde inviteret Matti Panduro fra Fibia, som fortalte nærmere om Fibia og den løsning, som foreningen kan få. Der medfølger en gratis router, og det er gratis at tilmelde sig. Matti Panduro forklarede nærmere om mulighederne ved TV med og uden boks, om kanalerne, Fibias kundeservice og priser.

Bestyrelsesmedlem Maria Grande forklarede nærmere om, hvorfor forslaget er stillet. Forslaget går alene på etablering af en kollektiv aftale vedrørende internettet. Forslaget binder alle beboere til den samme løsning - 100/100 Mbit til kr. 129,00 om måneden, som alle således skal betale.

Afhængig af hvor hurtigt aftalen kan underskrives, kan det træde i kraft ca. 1. januar eller 1. februar.

Forslaget blev herefter sat til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med 13 stemmer for, 2 stemmer imod og 1 der hverken stemte for eller imod.

5. **Forslag fra bestyrelsen om en tilføjelse til vedtægternes § 13, stk. 2, jfr. Forslaget indebærer, at eksterne personer der ikke kan blive skrevet op på foreningens eksterne venteliste, jfr. vedtægternes § 13, stk. 2, litra C (fordi andelshaveren allerede har indstillet én anden), kan blive skrevet op på den foreslåede udvidede eksterne venteliste - enten efter egen anmodning eller efter indstilling fra en andelshaver.**
-

Forslaget var vedhæftet indkaldelsen som bilag 3, og vedhæftes ligeledes dette referat som **bilag 3**.

Advokat Bente Skovgaard Alsig redegjorde nærmere for forslaget, og oplyste, at der på den ordinære generalforsamling 2015 blev foreslået, at gebyret for at stå på ventelisten er kr. 100,00 om året. Dette fastholder bestyrelsen, således at forslaget i indkaldelsen til denne generalforsamling ændres, og at administrationsgebyret for at stå på ventelisterne i litra C og D om året således er kr. 100,00. Hvis bestyrelsen ønsker dette ændret, vil den på et senere tidspunkt eventuelt stille forslag herom.

Formand Trine Qvistgaard forklarede nærmere om de nuværende ventelister og ventelisten i forslaget.

Der var en nærmere debat om forslaget.

Gebyret på de kr. 100,00 om året gælder kun for liste nr. 2 og 3.

Efter en nærmere debat blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig med hensyn til endelig vedtagelse af forslag om ændring af foreningens vedtægter, skal forslaget fremsættes på en ekstraordinær generalforsamling, med henblik på endelig vedtagelse.

6. Forslag fra bestyrelsen om at der hvert år slukkes og tændes for varmen som hidtil, men at bestyrelsen har mandat til at slukke og tænde før eller efter disse datoer, såfremt vejret tilsiger det.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget.

Forslaget gik hurtigt til afstemning, og blev enstemmigt vedtaget.

Det kan oplyses, at det på nuværende tidspunkt ikke fremgår af vedtægterne, hvornår der skal tændes og slukkes for varmen, og forslaget kunne derfor vedtages med simpelt flertal, hvorfor forslaget blev endeligt vedtaget.

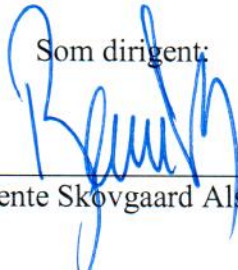
Det blev oplyst, at mails sendt via hjemmesiden ryger i formandens spamfilter. Beboerne må hellere skrive direkte til formandens egen e-mail adresse.

En andelshaver gjorde opmærksom på, at dørtelefonen i nr. 13 D ikke fungerer. Bestyrelsen er på sagen.

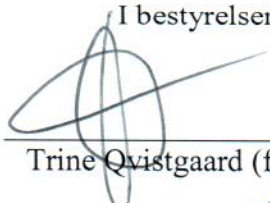
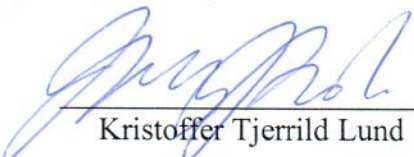
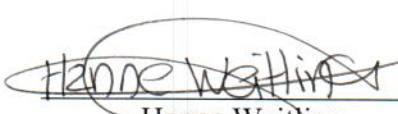
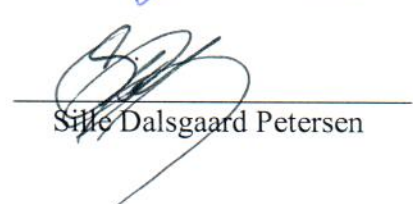
Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 19.25.

Som dirigent:


Bente Skovgaard Alsig

I bestyrelsen:


Trine Qvistgaard (formand)
Maria Anastasia Grande
Kristoffer Tjerrild Lund
Hanne Weithing
Sille Dalsgaard Petersen

FORSLAG TIL ÆNDRING AF A/B UDENBYS KLÆDEBOS VEDTÆGTER

§ 5 stk. 2.

Ordet "kreditforeninger" ændres til "realkreditinstitutter"

§ 7 stk. 2 ændres til:

"En bolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører besøg af kunder, ombygning af andelsboligen eller skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter offentlige forskrifter."

Som ny § 8 stk. 3 foreslås indføjet:

"En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed er indtrådt i forpligtelsen."

Den nye § 8 stk. 4 ændres til:

"Boligafgiften betales månedligt den 1.i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift m.v. kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje"

§ 8 stk. 3 - § 8 stk. 7 bliver herefter § 8 stk. 4 til § 8 stk.8.

Som ny § 9 stk. 4 foreslås indføjet:

"En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen."

I § 9 stk. 5 (ny § 9 stk. 6) foreslås 2. punktum ændret til:

"Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshaverens regning, eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 20."

§ 10 foreslås ændret til:

Stk. 1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2 og 3. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 6 uger inden de iværksættes.

Stk. 2 Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

Stk. 3 Vurderer bestyrelsen, at den ansøgte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 5 uger efter anmeldelsen. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Stk. 4 Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen og skal udføres af professionelle håndværkere. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.

Stk. 5 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

I §11 stk. 4 foreslås til 3. punktum tilføjet: ”men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes”. I 1. punktum foreslås inden ”dødsfald” indføjet ”fraflytning eller”.

Som ny § 15 foreslås:

”Stk. 1. Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand samt andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf.

Stk. 2. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter herunder andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsrapport og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.

Stk. 3. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve gebyr for bestyrelsens og/eller administrators arbejde med overdragelsesaftalen og overdragelsessagen, herunder

blandt andet for udgiften til forespørgsel i andelsboligbogen, udgift til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler, udgift vedrørende nøgleoplysningsskema om den aktuelle andelsbolig m.m. Endvidere kan foreningen kræve at overdrager refunderer og betaler et vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning overfor pant- og/eller udlægshavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion. Foreningen opkræver halvt vurderingshonorar hos overdrager og halvt vurderingshonorar hos erhverver. Foreningen opkræver hos overdrager udgift til eventuelt el-syn og eventuelt vvs-syn.

Stk. 4. Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal erhverver senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragelsessummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

Stk. 5. Andelsboligforeningen afregner - efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien - provenuet til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til fraflyttende andelshaver.

Stk. 6. Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, 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.

Stk. 7. Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen med bestyrelsen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 14 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for 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. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.

Stk. 8. Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-7 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

I § 22, stk. 2. pkt. 3 ændres ordet "årsregnskab" til "årsrapport".

I § 24 er byttet om på 24.3. og 24.4.

§ 25, stk. 2. skal ændres til:

”Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede skal udleveres til andelshaverne senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen”.

I § 30, stk. 1 ændres ”kautionsforsikring” til ”garantiforsikring”

I § 30 stk. 3 slettes ordene ”ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto”.

I § 34 stk. 2 skal de sidste ord ”andels størrelse” ændres til ”andel i foreningens formue”.

(Foreløbig vedtaget på ordinær generalforsamling 6. maj 2015)

Endelig vedtaget 19. november 2015

Andelsboligforeningen

"Udenbys Klædebo"

Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægternes § 13, stk. 2 til følgende ordlyd:

(13.2) Fortrinsret til at overtage andelsboligen skal gives i nedenstående prioriterede rækkefølge til:

- A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre, bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
- B) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres.
- C) Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen efter indstilling fra en andelshaver. Hver andelshaver eller flere andelshavere, der i fællesskab ejer en andel, er kun berettiget til at have én person indstillet på ventelisten. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten, herunder bl.a. fastsætte gebyr for indtegnelse, fastsætte, hvor mange tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og fastsætte, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.
- D) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver".

Nuværende § 13, stk. 2 udgår.

(Foreløbig vedtaget på ordinær generalforsamling 6. maj 2015)

Endeligt vedtaget 19. november 2015.

Forslag om et nyt litra D til vedtægternes § 13, stk. 2 (og således at nuværende litra D herefter bliver litra E).

- D) Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, enten efter egen anmodning eller efter indstilling fra en andelshaver. På denne udvidede eksterne venteliste kan hver andelshaver eller flere andelshavere, der i fællesskab ejer en andel, indstille flere personer. Den der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten, herunder bl.a. fastsætte et gebyr for indtegning, fastsætte hvor mange tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og fastsætte, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.

Vedtaget første gang 19. november 2015.