

År 2015, den 6. maj, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Udenbys Klædebo i Sankt Johannes Kirke, Blegdamsvej 1 B, lille sal, 2200 København N.

Formand Martin Walsøe bød velkommen.

1. Valg af dirigent.

Som dirigent valgtes advokat Rasmus Juvik fra Grubbe Advokater, idet foreningens sædvanlige kontaktperson, advokat Bente Skovgaard Alsig, desværre var blevet syg.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen. Der var indkommet en række forslag, som blev behandlet under dagsordenens punkt 5.

Dirigenten oplyste, at ud af i alt 64 andele var 28 til stede, heraf 3 ved fuldmagt. En fuldmagt blev erklæret ugyldig, idet der var udstedt to fuldmagter til samme person. Dirigenten oplyste i øvrigt, at der lige nu var 3 ekskluderede andelshavere på grund af restancer, så der var formelt set kun 61 mulige stemmer. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig, dog ikke til endelig vedtagelse af forslaget om vedtægtsændringer, jf. dagsordenens punkt 5 a og 5 d.

2. Bestyrelsens beretning.

Formand Martin Walsøe aflagde på vegne af bestyrelsen beretningen.

Der har været ca. 20 salg i løbet af året, som havde været meget hektisk, hvilket bestyrelsens arbejde i høj grad har båret præg af. Dette var inkl. salg af de to lejligheder, der har været svære at sælge, herunder den tidligere formands.

Mange nye andelshavere var mødt op.

Der havde været arbejde med istandsættelse af opgange, hvilket beboerne selv havde gjort – og det havde været et kæmpe arbejde, og havde sparet foreningen mange penge.

Fogedsagen om den nu tomme lejlighed og den psykisk syge beboer er nu slut og beboeren er flyttet. Lejligheden står derfor til salg. Der er særskilt punkt på dagsordenen herom.

Vedrørende fællesarbejdet bemærkede formanden at de mange fraværende havde betydet en ekstraindtægt i fraværsgift i størrelsesordenen kr. 90.000, hvilket jo var både godt og skidt. Godt fordi det gav indtægt til foreningen, skidt fordi det

betød at medlemmerne ikke bidrog til foreningen til ejendommens vedligeholdelse, og der derfor måtte betales dyre håndværkerudgifter i stedet for.

Der var fra forsamlingen stor ros og klapsalver til bestyrelsen for deres store arbejdsindsats i det forgangne år.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at beretningen var enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab samt stillingtagen til regnskabets godkendelse.

Advokat Rasmus Juvik forelagde årsrapporten for 2014, herunder noten vedrørende andelspriserne, suppleret af bestyrelsen, særligt Peter Lykke Bundgaard og Martin Walsøe.

Vedrørende årsrapporten og det gode resultat blev særligt fremhævet salg af en lejlighed, meget lave renter og omlægning af lån samt forhøjet boligafgift og ikke mindst fraværsafgiften vedrørende arbejdsdag, jf. beretningen.

Vedrørende de nye store lån i BRF, jf. tidligere vedtagelse på generalforsamling, bedes bemærket, at det er et rentetilpasningslån. Men at foreningen med det nye mindre lån er begyndt at afdrage på gælden i modsætning til tidligere. Herudover blev fremhævet, at foreningen kraftigt nedbringer sin kassekredit med deraf følgende færre renteudgifter.

Vedrørende andelskronen blev beregningen gennemgået, herunder at bestyrelsens forslag var en uændret andelskrone på 8,24, selvom den maksimale andelsværdi kunne opgøres til 8,73. For areal svarer det til at den maksimale andelskrone pr. m² udgør kr. 6.110,10, men bestyrelsens forslag med uændret andelskrone, 8,24, betød en maksimal andelsværdi pr. m² på kr. 5.768. Efter opfordring fra generalforsamlingen kan det oplyses, at dette beløb fremkommer således:

$8,24 \times \text{kr. } 2.424.100 \text{ (samlet andelsindskud)} = \text{kr. } 19.974.584 : 3463 \text{ (samlet andelsareal)} = \text{kr. } 5.768 \text{ pr. m}^2.$

Efter yderligere spørgsmål konstaterede dirigenten herefter uden afstemning, at årsrapport samt andelspriser var énstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuelt ændring af boligafgiften.

Advokat Rasmus Juvik gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet for 2015.

Diverse spørgsmål blev besvaret og der kan særligt fremhæves:

Vedrørende det afsatte til vedligeholdelse kr. 114.000, om det var nok. Hertil oplyste bestyrelsen, at det var udtryk for at året 2015 skulle være et stille år med minimal vedligeholdelse af hensyn til opsparing med henblik på større projekter og efter aftale med foreningens bank, der gerne ser en øget likviditet og nedbringelse af kassekredit.

Af fremtidige projekter kunne særligt nævnes kælder samt vinduer.

Det blev endvidere nævnt, at de kr. 288.000, der sidste år var besluttet til bad m.v. allerede var afsat for 2014 og derfor ikke var medtaget igen i 2015.

Den udførte renovering af kloak blev også drøftet. Det blev oplyst, at det var udført i gårdlaugsregi, og foreningens bygningsforsikring Codan havde dækket en stor del af udgiften. Der var ikke planer om lignende i 2015, men porten ved bygning 2 er en fællesport i gårdlauget, og derfor noget der skal drøftes og beslutes i gårdlauget vedrørende bygning 2.

Afslutningsvis opfordrede bestyrelsen til at alle deltager og kommer til arbejdsweekender, da dette jo nedbringer foreningens udgifter.

Dirigenten konstaterede herefter, at drifts- og likviditetsbudgettet for 2015 var énstemmigt godkendt. Boligafgiften stiger med 3% hver den 1. januar.

5. Forslag.

- a. Forslag fra bestyrelsen om diverse vedtægtsændringer. ABF har foretaget en større revidering af deres standardvedtægt, og nærværende forslag om vedtægtsændringer er resultatet heraf.**
-

Forslaget er vedhæftet dette referat som **bilag 1**.

Advokat Rasmus Juvik gennemgik forslaget om vedtægtsændringer, og fremhævede at det var et resultat af ABF's revidering af standardvedtægten med henblik på at gøre det mere klart og mere sprogligt forståeligt.

Efter enkelte spørgsmål blev forslaget bragt til afstemning og dirigenten konstaterede, at det blev foreløbigt vedtaget med samtlige stemmer for.

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.

- b. Forslag fra bestyrelsen om tømning af lejemålet Nørre Allé 13E, 3.tv., 2200 København N. Den tidligere lejer i lejemålet er blevet sat ud. Bestyrelsen forslår at lejligheden tømmes enten af beboerne på en arbejdsdag eller af professionelle.

og

- f. Forslag fra Maria Grande vedrørende tømning og overtagelse af lejligheden Nørre Allé 13E, 3.tv.
-

Forslag b og f blev behandlet under ét, da de begge vedrørte lejligheden 13E, 3.tv.

Formand Martin Walsøe oplyste at en professionel tømning af lejligheden, der jo har tilhørt en samler, vil udgøre i størrelsesordenen kr. 50.000 – kr. 100.000. Den tidligere lejer er blevet opfordret til selv at få fjernet sine ting, hvilket han hverken kan eller magter og Københavns Kommune vil ikke være behjælpelig. Genstandene i lejligheden er af fogedretten erklæret værdiløse og kan behandles som affald.

Maria Grande forelagde sit forslag, som vedhæftes dette referat som **bilag 2**. Hun oplyste, at hendes forældre allerede i næste uge ville være i stand til at kunne gå i gang med rydning af den pågældende lejlighed. Forslaget var, som der stod, at de påtog sig risikoen ved tømning af lejligheden for at de efterfølgende med foreningen kunne blive enige om pris, vurderet på helt sædvanlig vis.

På forespørgsel blev det oplyst, at der burde være en tidsfrist for hvor hurtigt det skulle være og enighed skulle opnås og advokat Rasmus Juvik foreslog, at det kunne være 2 måneder, gældende fra nu, det vil sige til 6. juli 2015, hvor der burde kunne bringes klarhed over om de ville købe eller ej. Det var uklart af formuleringen om hvorvidt familien Grande ville påtage sig at dække husleje/boligafgift i den to måneders periode, men ud fra formuleringen så umiddelbart ud til at det var tilfældet. Det overlades dog til bestyrelsen at finde ud af det.

På forespørgsel blev oplyst om en sådan forkøbsret ikke ville være i strid med vedtægterne, hvortil bestyrelsen samt advokat Rasmus Juvik oplyste, at efter vedtægternes § 13, stk. 2 er der en fortrinsret, men der eksisterer ikke nogen hverken interne eller eksterne ventelister, så der er ikke nogens ret, der for tiden overtrædes ved at generalforsamlingen tiltræder denne aftale. Rasmus Juvik sagde at forslaget nok burde besluttet med **2/3 flertal af de fremmødte**, men der er ikke nogen, der for tiden har ret til lejelejligheder og det derfor i princippet og efter vedtægternes § 30 er bestyrelsen, der bestemmer, hvem der skal overtage. Det vil sige, at det kan generalforsamlingen også beslutte.

Med disse bemærkninger blev forslaget 5 f bragt til afstemning.

Dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget med overvældende majoritet og kun 2 stemmer imod.

Dette overflødiggor herefter forslag 5 b – indtil videre.

c. Forslag fra bestyrelsen om at den skete udvidelse på loftet (udover de tidligere tilladte 11 m2) af andelen Nørre Allé 13G, 4.th. tilbageføres.

Formand Martin Walsøe oplyste om forslaget, at det for bestyrelsen så ud som om at der var inddraget areal udover det aftalte. Andelshaveren anførte at hun med sin advokat ikke mente at råde over mere end det, hun havde købt og erhvervet på korrekt måde i sin tid, og var utilfreds over det skete, og dermed insinuerende af at hun skulle have gjort noget, hun ikke måtte.

Fra forsamlingen var der bemærkning om, at man ikke ønskede en personkonflikt behandlet på en generalforsamling, og at man ikke der kunne tage stilling til dette.

Martin Walsøe oplyste, at forslaget vedrørte fremtiden og fremhævede, at inddragelse af loftsrum er en generalforsamlingsbeslutning.

Advokat Rasmus Juvik oplyste, at han ikke umiddelbart i vedtægterne kunne se hjemmel til at bestyrelsen kunne overlade brugen og inddrages af fællesareal og der sås heller ikke umiddelbart at foreligge en principiel beslutning om salg af loftsarealer, og ved lignende fremtidige salg skulle der ske en generalforsamlingsbeslutning.

Vedrørende den konkrete sag – og hvis der var en uenighed/tvist om lige præcis den lejligheds areal – måtte bestyrelsen tage stilling til om hvorvidt man skulle gå i retten med spørgsmålet, men det var ikke det, der var til behandling på denne generalforsamling, og der kunne derfor ikke gøres mere ved dette for tiden fra generalforsamlingens side, men det må overlades til bestyrelsen at arbejde videre med dette i nødvendigt omfang, såfremt der er et problem.

d. Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægternes § 13. Herunder forslag om indførelse af et gebyr

Som **bilag 3** til dette referat er vedhæftet vedtægtsændringsforslaget.

Formand Martin Walsøe forelagde forslaget og gav udtryk for, at det var et ønske om at der fremkom fortrinsret til at overtage lejligheder, hvilket der ikke var for tiden, idet der er fri overdragelsesret.

Der var en længere debat om hvorvidt der skulle være flere sammenlægninger eller ej, for og imod. Nogle mente, at der allerede var nok sammenlagte og dermed store lejligheder. Andre igen mente at der skulle være flere. Det blev oplyst, at der var 7 sammenlagte lejligheder, det vil sige 14 oprindelige mindre lejligheder.

Som ændringsforslag til det fremsatte forslag omdeltes en ny formulering til stk. 2 første fortrinsret, litra A om at andelshavere har fortrinsret til at overdrage til børn,

børnebørn, søskende, forældre m.v. i overensstemmelse med formuleringen. Dette var den sædvanlige første prioritet efter ABF's standardvedtægt.

Efter yderligere drøftelse sattes først ændringsforslaget om at der ikke skulle ske flere sammenlægninger, og dermed at forslaget litra A skulle udgå, til afstemning. Ved håndsoprækning konstaterede dirigenten, at ændringsforslaget om at fjerne fortrinsret for sammenlægning, var vedtaget med stor majoritet.

Herefter bragte dirigenten det samlede forslag til afstemning, således at ny litra A er fortrinsret til overdragelse til børn m.v., dernæst litra B fortrinsret til en intern venteliste og litra C fortrinsret til en ekstern venteliste og litra D fortrinsret til den fraflyttende andelshaver.

Den nuværende § 13 stk. 2 udgår, da den så bliver overflødig.

Yderligere fremhæves, at forslaget om gebyr vedrørende ekstern venteliste samt at alle kan indstille sig til både intern og ekstern venteliste inden 1. juni, hvorefter der trækkes lod om indplacering.

Dirigenten konstaterede ved afstemning, at forslaget var foreløbig vedtaget med overvældende majoritet. Forslag om gebyr var også 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.

Dette kan betyde, at fristen 1. juni rykkes til et senere tidspunkt, eksempelvis 2 måneder fra den endelige vedtagelse.

e. Forslag fra Martin Walsøe om nye lejlighedsdøre.

Forslaget er vedhæftet dette referat som **bilag 4**.

Martin Walsøe gennemgik forslaget vedrørende nye entrédøre og særlig spørgsmålet om hvorledes noget sådant skulle finansieres da det helst skulle være omkostningsneutralt eller alternativt en boligafgiftsstigning.

Forholdet var relativt presserende og adspurgt oplyste Martin Walsøe, at det var meget forskelligt med de døre, der var, og hvor stort indgreb, der skulle foretages i disse før at de levede op til kravene, da der var forskel på dem.

Forslaget blev drøftet og særligt spørgsmålet om vask af trappe gav anledning til en del drøftelse, og man kom også ind på forslaget 5 g.

Dirigenten fastslog, at forslaget som sådan mere var en principbeslutning, idet der ikke med forslaget var nærmere om økonomi, f.eks. hvad nye døre vil koste, og det derfor er usikkert, hvilken form for økonomi, man stemmer om. Det være sig

boligafgiftsstigning, udgift til døre, måden det skal udføres på m.v.

Efter en længere drøftelse afsluttedes punktet med at det overlades til bestyrelsen at arbejde videre med et projekt vedrørende renovering af og/eller nye entrédøre med brandsikring og lydisolering.

g. Forslag fra Peter Lykke Bundgaard vedrørende vedr. ændring af kontrakt, således at andelshaverne fremover selv står for rengøring af trapper.

Forslaget vedhæftes nærværende referat som **bilag 5**.

Peter Lykke Bundgaard motiverede sit forslag. På forespørgsel blev det konstateret, at ved at opsigte Fejekostens trappevaskeaftale, ville foreningen spare i omegnen af kr. 100.000 årligt.

Der var herefter en længere drøftelse af hvorledes en trappevask skulle foregå, men forslaget indeholdt ikke nogen nærmere præcisering af dette.

Nogle tilkendegav at de ville betale sig fra det og andre tilkendegav, at de gerne ville udføre det. Men om det skulle være alle trapper én gang hvert halvandet år eller opgang m.v. var ikke klart. Der blev også nævnt en forening, der havde noget tilsvarende, hvor den der skulle udføre det blev kontrolleret af en anden andelshaver, og såfremt der var kritik af det udførte, betød det konsekvenser for begge de to personer.

Efter yderligere drøftelse og da generalforsamlingen ikke var egnet forum til detailpræcisering af hvordan man selv rengør trapper, foretog man en vejledende afstemning om hvorvidt generalforsamlingen var interesseret i at bestyrelsen arbejder videre med et sådant forslag.

Dirigenten konstaterede, at det var vedtaget med overvældende majoritet, at overlade til bestyrelsen at arbejde videre med forslaget.

6. Valg af bestyrelsen.

Dette var et længere punkt, idet der skulle vælges 4 medlemmer til bestyrelsen, herunder formand, og der ikke umiddelbart var så mange interesserede.

Rasmus Juvik oplyste blandt andet, at der **skal** være en bestyrelse, herunder en formand, da det er bestyrelsen, der træffer beslutningerne. Ingen bestyrelse betyder ingen til at træffe beslutninger og agere, og det vil sige en andelsboligforening, der er uden ledelse vil lade stå til, herunder manglende vedligeholdelse, manglende betaling af regninger, da de jo skal godkendes m.v., hvilket over tid – kort eller lang – vil betyde andelsboligforeningens opløsning.

Men der meldte sig heldigvis nok, herunder en formandskandidat, og følgende blev derfor valgt:

Formand for 1 år Trine Qvistgaard.
 Bestyrelsesmedlem for 2 år Kristoffer Tjerrild Lund.
 Bestyrelsesmedlem for 2 år Oskar Svane Olesen.
 Bestyrelsesmedlem for 2 år Sille Dalsgaard Petersen.
 Bestyrelsesmedlem for 1 år Hanne Weitling.

Som suppleant for 1 genvalgte Peter Lykke Bundgaard.

Bestyrelsen består herefter af følgende medlemmer:

Formand Trine Qvistgaard, valgt 6. maj 2015 for 1 år.
 Maria Anastasia Grande, valgt 16. juni 2014 for 2 år.
 Kristoffer Tjerrild Lund, valgt 6. maj 2015 for 2 år.
 Oskar Svane Olesen, valgt 6. maj 2015 for 2 år.
 Sille Dalsgaard Petersen, valgt 6. maj 2015 for 2 år.
 Hanne Weitling, valgt 6. maj 2015 for 1 år.

Suppleant, Peter Lykke Bundgaard, genvalgt 6. maj 2015 for 1 år.

Bestyrelsen er herefter udvidet til det maksimale antal bestyrelsesmedlemmer, 6 inkl. formand, jf. vedtægterne.

7. Valg af repræsentant til gård- og passagelaug.

Som repræsentanter til gårdlauget nyvalgte Julia Port for gård 2 og Mads Erik Beck for gård 1.

8. Eventuelt.

Martin Walsøe nævnt Distortion, der kommer til Nørrebro den 6. juni. Der skulle i princippet besluttes, om foreningen ønskede aktiv med boder o.lign. eller at få opsat hegn for at beskytte ejendom og trappenedgange m.v. Ingen ønskede/kunne aktivt medvirk med boder el.lign. og det blev vedtaget at der bør sættes hegn el.lign. op for at undgå/mindske gener. En andelshaver havde adgang til trådhegn.

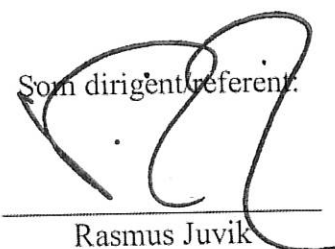
Martin spurgte vedrørende gårdlaug og gårdanlæg, om forsamlingens holdning til at fjerne bakkerne, der var anlagt. Alle de tilstedeværende tilkendegav at være interesseret i fjernelse af disse med henblik på at få en plan græsplæne.

Der blev spurgt til problemer med indbrud, men det var der ikke for tiden. Der var sigøjnere der rendte rundt, men ikke deciderede indbrud. Men alle opfordres selvfølgelig til at holde øje og sørge for i videst muligt omfang, at forhindre at uvedkommende kommer ind.

Intet yderligere at protokollere.

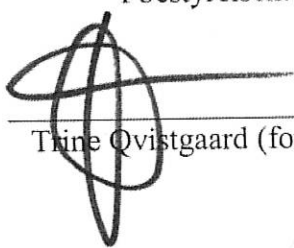
Generalforsamlingen hævet kl. 22.25.

Som dirigent/referent:

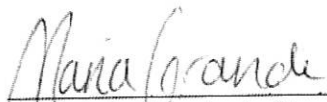


Rasmus Juvik

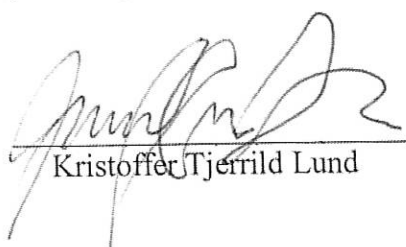
I bestyrelsen:



Trine Qvistgaard (formand)



Maria Anastasia Grande



Kristoffer Tjerrild Lund



Oskar Svane Olesen



Silke Dalsgaard Petersen



Hanne Weitzling

Bilag 1

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 forandringers 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 passerende 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)

Bilag 2

Til bestyrelsen og andelshaverne af
Andelsboligforeningen "Udenbys Klædebo"
samt advokat Bente Alsig
Grubbe advokaterne

Jeg ønsker at få dette forslag med på generalforsamlingen i andelsboligforeningen den 6. maj.
Nedenstående forslag omhandler primært punkt 5 b, tømning af lejemålet Nørre Allé 13E samt
punkt 5 d om forslag til ændring af § 13, oprettelse af en ekstern venteliste til ledige
andelslejligheder i foreningen.

Jeg har boet i opgang 13 E siden 2011, og var nabo til Johnny Arp, som er fraflyttet sin lejebolig i
foreningen 1. april.

Til jer, der ikke er bekendte med sagen, var Johnny ekstrem samler, hvilket har været et problem de
seneste år, primært på grund af lugtgener fra lejligheden. Han er nu fraflyttet lejemålet i foreningen
og har i den forbindelse efterladt sig en lejlighed fyldt med "ting og sager" fra gulv til loft.
Lejligheden er derudover i en slem forfatning.

Sofia, min lillesøster er meget interesseret i at flytte ind i denne lejlighed, eftersom hun i ung alder
skal starte studie efter sommerferien.

Det er et stort ønske, at hun kan komme til at bo i netop denne lejlighed ved siden af mig, så vi
bliver naboer.

Af punkt 5 b fremgår det, at bestyrelsen foreslår lejligheden tømt enten af beboerne på en
arbejdsdag eller af professionelle.

Mit forslag går ud på, at vi vederlagsfrit tømmer Johnnys lejlighed mod, at min søster Sofia får
forkøbsret til lejligheden og at den dermed holdes ude af den venteliste, der skal tages beslutning
om at etablere på generalforsamlingen.

Vores eneste ønske er, at foreningen sørger for, at en container sættes op, så der tages hensyn til
brandveje med mere.

Viser det sig, at vi ikke kan komme overens med arkitekten og andelsforeningen om den pris, der
fastsættes for lejligheden, overgår den til andelsforeningen igen og indgår i den venteliste, der
påtænkes etableret på generalforsamlingen.

Fordelen ved dette tilbud er udover, at andelshaverne slipper for at tømme lejligheden, at vi, når
arkitekt og andelsforening har besluttet en pris, hurtigt kan overtage lejligheden. Andelsforeningen
opnår hermed øjeblikkelig indtægt på en lejlighed, der ellers skønnes at komme til at ligge hen på
ubestemt tid. Derudover vil der fra overtagelsestidspunktet blive betalt løbende husleje og
lejligheden, der i den grad er forsømt, sættes i stand med det samme.

Med venlig hilsen
Maria Grande

Bilag 3

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 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.
- D) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver".

Nuværende § 13, stk. 2 udgår.

(Foreløbig vedtaget på ordinær generalforsamling 6. maj 2015)

Forslag om nye entrédøre (indsendt af Martin Walsøe)

Vi har nogle meget utætte for- og bagdøre, som både er utilstrækkelige i forhold til brandsikring og lydisolering.

Vores arkitekt Karen Kristiansen har påpeget, at foreningens største problem i øjeblikket er brandsikring af bygningen, og nye døre ville være en væsentlig forbedring i forhold til vedligeholdelsen af bygningen. Derudover er der også mange andelshavere, som gerne vil skifte deres døre på grund af støj fra opgangen. Det er dog ikke lovligt at skifte sin egen for- og bagdør, da det er foreningens ejendom. Derfor er der her tre løsningsforslag til finansiering af dørene.

1. Huslejestigning: Afbetaling af døre over et-to år. (Evt. mulighed for at betale hele beløbet med det samme)
2. Ændre vedtægterne: Dørene bliver privat-eget. Der er dog et klausul på at dørene skal være min BD-30M eller BD-60M fyldningsdøre i hvid (evt. mørkegrå, hvis det kan lade sig gøre). Dørene kan skiftes af andelshaver, når han/hun vil, men de eksisterende døre vil blive beregnet som forværring/forbedring ved køb og salg af lejlighederne.
3. Vi opsiger Fejekosten: Vi opsiger Fejekosten, som vasker vores trapper og badeværelser for at finansiere de nye døre. Hvis vi opsiger dem helt kan vi muligvis også få råd til at lægge dræn om bygning 2. Det vil dog betyde, at vi selv skal vaske trapper. (evt. en ordning, hvor en andelshaver skal vaske alle trapper en lørdag om året).

Kontrakt på viceværtarbejde iflg. nedenstående mellem AB Nørre Allé 13-13A-G og Fejekosten Ejendomsservice ApS.

Frederiksberg den 02.august 2010

Rev. 25.08.10

Rev. 03.10..11

Rev.28.02.13

Rev. den 17 marts 2015

Ekskl. moms

Inkl. moms

3 x om ugen (mandag-onsdag-fredag):

Rengøring af 5 baderum hvor vægge og armaturer tørres af, gulvet vaske og udsugning rengøres.

1 x ugen:

Fjern skrald fra fortovet foran erhvervs lokalerne

Rengøre 2 vaskerier hvor maskiner tørres, sæbeskåle renses og gulvet fejes og vaskes.

Vægge afstøves.

3 affald spande tømmes og ny plastik sættes ind.

Tømme skraldespande i baderummene og vaskerierne.

Checke saltmængden i blødgøringsanlægget og fylde salt på som nødvendigt.

Hver 2. uge:

Fejning af fortove inkl. trappe nedgange.

Hver måned:

Fejning af trapper fra gården til kælderen.

Gøre rent bag ved vaskemaskiner og tørretumblerne i de 2 vaskerier.

Feje kældergangene i de 2 kældre.

Feje og vask gulvet samt aftørre alle vandrette flader i mødelokalet.

I alt pr. måned for ovenstående:

5.580,00 kr.

6.975,00 kr.



Fejekosten
Ejendomsservice ApS

Folkvarsvej 26, kld.

2000 Frederiksberg

Telefon 31 32 34 80

vicevaert@fejekosten.dk

www.fejekosten.dk

Alle rengøringsmaterialer er med i prisen.

Priserne vil blive reguleret ud fra Danmarks Statistiks pristalsindeks et år efter opstart, og derefter på samme dato hvert år.

Der vil blive hængt et skema op i opgangen, hvor vi skriver på hvad vi har lavet, hver gang vi har været hos jer.

Der er 3 måneders gensidig opsigelsesvarsel til den 1. i måneden.

Ved opstart skal Fejekosten forsynes med passende mængde nøgler. Fejekosten er ikke erstatningspligtig for tab af nøgler udover værdien af den pågældende nøgle/nyanskaffelse heraf.

Heidi Olsen
Fejekosten Ejendomsservice

AB Nørre Alle 13 B-G



Fejekosten
Ejendomsservice ApS

Folkvarsvej 26, kld.
2000 Frederiksberg
Telefon 31 32 34 80
vicevaert@fejekosten.dk
www.fejekosten.dk