



År 2008, den 15. januar kl. 19.00 afholdtes ekstra ordinær generalforsamling i A/B Njal i Kulturhuset Islands Brygge, i kælderen.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsen indstiller forslag om endelig vedtagelse af forslag om vedtægtsændringer, jf. bilag 1. Forslaget blev foreløbig vedtaget på sidste ordinær generalforsamling, jf. referatet heraf, der vedlægges som bilag 2.

Ad 1 Valg af dirigent

Formand Conni Madsen bød velkommen til foreningens ekstraordinære generalforsamling og foreslog advokat Susanne Ipsen valgt til dirigent. Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og beslutningsdygtig, idet der var repræsenterede 70 andelshavere, heraf 35 ved fuldmagt ud af i alt 217 medlemmer af foreningen. Dirigenten oplyste, at bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer var blevet foreløbig vedtaget på den ordinære generalforsamling den 23. oktober 2007 og derfor kunne vedtages endeligt med 2/3 flertal.

Ad 2 Bestyrelsen indstiller forslag om endelig vedtagelse af forslag om vedtægtsændringer jf. bilag 1

En andelshaver spurgte, hvordan §11, stk. 1, sidste afsnit skulle forstås, idet det af bestemmelsen fremgik, at der alene måtte installeres brusekabiner i baderum. Conni Madsen præciserede, at bestemmelsen skulle forstås således, at brusekabiner alene måtte installeres i vådrum, hvorefter risikoen for svampeskader kunne minimeres.

Der blev ligeledes spurgt til konsekvensen af §11, stk. 1, 2. afsnit, hvoraf fremgik, at fælles installationer skulle være frit tilgængelige.

Det blev præciseret, at det som udgangspunkt var andelshaverens ansvar, hvis fælles installationer som f.eks. faldstammer var dækket af rørkasser mv., men at der kunne være forhold, der nærmere skulle vurderes af bestyrelsen.

Dirigenten satte herefter bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer til afstemning og kunne konstatere, at disse blev vedtaget enstemmigt under eet.

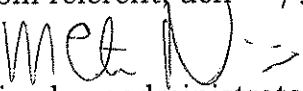
Da der ikke var flere punkter til drøftelse, hævdede dirigenten generalforsamlingen, idet hun takkede for god ro og orden.

Generalforsamlingen sluttede kl. 19.20

Som dirigent, den 6/2 2008:

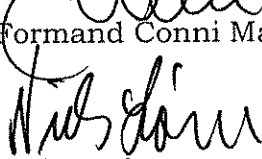

Advokat Susanne Ipsen

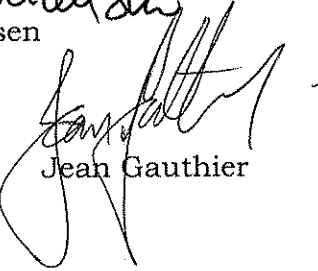
Som referent, den 6/2 2008:


Ejendomsadministrator Mette Nielsen

I bestyrelsen, den 29/1 2008:


Formand Conni Madsen


Niels Løchte


Jean Gauthier


Birthe Kestenholz

Jesper Bahn Larsen


Mette Dalgaard


Ulrich Hansen

Nuværende formulering	Forslag til ny formulering	Bemærkninger
<p>Medlemmer: § 3, stk. 5. Sammenlægning af lejligheder er tilladt, jfr. § 14.2.b. I forbindelse med eventuel sammenlægning af lejligheder i ejendommen skal andelshaveren uden ugrundet ophold gennemføre sammenlægningen. I perioden hvor sammenlægningen gennemføres har andelshaveren kun én stemme, svarende til én andel.</p>	<p>Medlemmer: § 3, stk. 5. Sammenlægning af lejligheder er tilladt, jfr. § 14.2.b. I forbindelse med eventuel sammenlægning af lejligheder i ejendommen skal andelshaveren uden ugrundet ophold gennemføre sammenlægningen. Fra tidspunktet hvor medlemmet erhverver en lejlighed til sammenlægning, har andelshaveren kun én stemme, svarende til én andel.</p>	<p>Den nuværende formulering kunne give anledning til tvivl om, hvorvidt andelshaveren kan have 2 stemmer fra lejligheden er købt, til sammenlægningen er gennemført.</p>
<p>Vedligeholdelse m.v.: § 10, stk. 1. En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg, herunder udskiftning af radiatorer, og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde.</p>	<p>Vedligeholdelse m.v.: § 10, stk. 1. En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen. Vedligeholdelse af centralvarmeanlæg, herunder udskiftning af radiatorer, fælles forsynings- og afløbsledninger til og med afgrænsning fra lodrette stigning, udskiftning af hoved- og bagdøre samt udskiftning af vinduer og udvendige døre afholdes af foreningen. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter lase, maling af indvendige vinduespartier, og eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde.</p>	<p>En præcisering af fordelingen mellem andelshavere og foreningen omkring vedligeholdelsespligten.</p>
<p>Forandringer: § 11, stk. 1. En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen.</p>	<p>Forandringer: § 11, stk. 1. En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Fælles installationer skal til enhver tid være frit tilgængelige. Det er ikke tilladt at fjerne fælles installationer, indvendige vinduespartier og brandsikring.</p>	<p>En præcisering af at medlemmerne ikke har dispositionsret over fælles installationer.</p>

Nuværende formulering	Forslag til ny formulering	Bemærkninger
<p>Regler for sammenlægning af lejligheder: § 14, stk. 2, e: Senest en måned efter overtage af lejlighed til sammenlægning, skal man have søgt kommunen om tilladelse til sammenlægning, samt have søgt om byggetilladelse til de ændringer, der må være nødvendige i forbindelse med sammenlægningen.</p> <p>Senest et år efter kommunen har givet tilladelse til projektet, skal man have indgivet</p>	<p><u>En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af de fælles bygningsdele og installationer, med mindre bestyrelsen inden arbejdets værksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller stride mod andre andelshavers interesser. Ved følgende forandringer kan bestyrelsen ikke nægte godkendelse, men alene stille krav til arbejdets udførelse, jfr. stk. 4 og stk. 5: Udskiftning af køkken, indretning af bad i eksisterende bade eller toilet rum, nedrivning af vægge mellem beboelsestrum, opsætning af skabe, udvidelse af el-installation og tilsvarende sædvanlige forandringer.</u></p> <p><u>Brusekabiner må kun opsættes i baderum som er udført iht. lovgivningen. Eksisterende lovlige brusekabiner kan forblive levetiden ud i lejligheden.</u></p> <p>Regler for sammenlægning af lejligheder: § 14, stk. 2, e: Senest en måned efter overtage af lejlighed til sammenlægning, skal man have søgt kommunen om tilladelse til sammenlægning, samt have søgt om byggetilladelse til de ændringer, der må være nødvendige i forbindelse med sammenlægningen.</p> <p>Senest et år efter kommunen har givet tilladelse til projektet, skal man have indgivet</p>	
<p>Regler for sammenlægning af lejligheder: § 14, stk. 2, e: Senest en måned efter overtage af lejlighed til sammenlægning, skal man have søgt kommunen om tilladelse til sammenlægning, samt have søgt om byggetilladelse til de ændringer, der må være nødvendige i forbindelse med sammenlægningen.</p> <p>Senest et år efter kommunen har givet tilladelse til projektet, skal man have indgivet</p>	<p>Regler for sammenlægning af lejligheder: § 14, stk. 2, e: Senest en måned efter overtage af lejlighed til sammenlægning, skal man have søgt kommunen om tilladelse til sammenlægning, samt have søgt om byggetilladelse til de ændringer, der må være nødvendige i forbindelse med sammenlægningen.</p> <p>Senest et år efter kommunen har givet tilladelse til projektet, skal man have indgivet</p>	

Nuværende formulering	Forslag til ny formulering	Bemærkninger
<p>færdigmelding. Bestyrelsen skal have kopier af samtlige ansøgninger, tilladelser, færdigmeldinger samt ibrugtagningstilladelser. Opnås eller udnyttes denne tilladelse ikke, skal lejligheden overdrages på ny og afregnes andelskrone som den blev erhvervet med eventuelle tillæg for forbedringer eller fradrag for mangler. Rækkefølgen ved denne overdragelse er:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Andre naboer/over- og underboer til brug ved sammenlægning, jf. litra b. 2. Andre andelshavere der er indtegnet på den interne venteliste, jf. litra c. 3. Hjemmeboende børn der er indtegnet på børneventelisten, jf. litra d. 4. Andre personer der er indtegnet på den eksterne venteliste, jf. litra e. 5. Andre efter bestyrelsens beslutning. <p>Bestemmelsen gælder også for endnu ikke afsluttede sammenlægninger i huset.</p> <p>Overdragelsessum:</p> <p>§ 15, stk. 1. Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen efter lovgivningens regler herom. Overdragelsessummen skal indbetales til administrators kontor, jfr. § 17, stk. 4, før indflytning i boligen må ske.</p>	<p>færdigmelding. Bestyrelsen skal have kopier af samtlige ansøgninger, tilladelser, færdigmeldinger samt ibrugtagningstilladelser. Opnås eller udnyttes denne tilladelse ikke, skal lejligheden overdrages på ny og afregnes med en andelskrone som højest kan udgøre den andelskrone den blev købt til. Rækkefølgen ved denne overdragelse er:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Andre naboer/over- og underboer til brug ved sammenlægning, jf. litra b. 2. Andre andelshavere der er indtegnet på den interne venteliste, jf. litra c. 3. Hjemmeboende børn der er indtegnet på børneventelisten, jf. litra d. 4. Andre personer der er indtegnet på den eksterne venteliste, jf. litra e. 5. Andre efter bestyrelsens beslutning. <p>Bestemmelsen gælder også for endnu ikke afsluttede sammenlægninger i huset.</p> <p>Overdragelsessum:</p> <p>§ 15, stk. 1. Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen efter lovgivningens regler herom. Overdragelsessummen skal indbetales til administrators kontor, jfr. § 17, stk. 3, før indflytning i boligen må ske.</p>	<p>En præcisering af at lejligheder til sammenlægning ikke kan erhvervs med henblik på omgåelse af reglerne og salg til en højere andelskrone.</p>
		<p>Overensstemmelse mellem §§ 15 og 17.</p>

Nuværende formulering	Forslag til ny formulering	Bemærkninger
<p>Vurdering af andel:</p> <p>§ 16 stk. 2. Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristilæg, eller nedslag for dårlig vedligeholdelsestand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål voldgiften angår, og som udpeges af ABF. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningerne specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parter. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostninger ved voldgiften skal fordeles.</p>	<p>Vurdering af andel:</p> <p>§ 16, stk. 2. Ved overdragelser skal der foretages syn af andelslejlighedens el- og VVS-installationer. Dette syn skal foretages af en af bestyrelsen anvist autoriseret el- og VVS-installatør og udgiften her til afholdes af sælger.</p> <p>Eventuelle fejl og mangler ved disse installationer udbedres af sælger inden andelslejligheden vurderes, jfr. stk. 1.</p> <p>Synsrapporterne samt dokumentationen for eventuelle udbedring af fejl og mangler udleveres til bestyrelsen inden andelslejligheden vurderes.</p> <p>§ 16, stk. 3. Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristilæg, eller nedslag for dårlig vedligeholdelsestand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål voldgiften angår, og som udpeges af ABF. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningerne specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parter. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostninger ved voldgiften skal fordeles.</p>	<p>Vedtægsmæssigt krav til el- og vvs-tjek indføres. Udgiften betales af sælger.</p> <p>NY § 16, stk. 2 indføres.</p> <p>Nuværende § 16, stk. 2 rykkes til ny § 16, stk. 3.</p>

Nuværende formulering	Forslag til ny formulering	Bemærkninger
<p>Eksklusion: § 24, stk. 1. Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dettes brugsret til ophør i følgende tilfælde:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Når et medlem ikke betaler indskud, restende indskud eller andre skyldige beløb af enhver art, og det skyldige beløb ikke er betalt senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. <p>Når et medlem ikke betaler ydelse på lån, som andelsboligforeningen kautionerer eller garanterer for, jfr. § 18.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Når et medlem er i restance med boligafgift eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har betalt restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler. 3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10. 4. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, som efter lejelovgivningen berettiger udlejer til at hæve lejemålet. 	<p>Eksklusion: § 24, stk. 1. Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dettes brugsret til ophør i følgende tilfælde:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Når et medlem ikke betaler indskud, restende indskud eller andre skyldige beløb af enhver art, og det skyldige beløb ikke er betalt senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. <p><u>Når et medlem trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitutter, for hvilket foreningen har ydet garanti.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Når et medlem er i restance med boligafgift eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har betalt restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler. 3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10. 4. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, som efter lejelovgivningen berettiger udlejer til at hæve lejemålet. 	<p>Præcisering af påkrav og at også undladelse af at betale renter, kan medføre eksklusjon.</p>

Nuværende formulering	Forslag til ny formulering	Bemærkninger
<p>Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 20. Når bestyrelsen har ekskluderet et medlem på grund af restance over for foreningen, skal den til enhver tid gældende lejelovgivning om pligtige pengeydelse i lejeforhold være gældende med de i lovgivningen nævnte sanktioner, herunder skal bestyrelsen eller foreningens administrator kunne begære udsættelsesforretning ved fogdens hjælp imod andelshaveren, såfremt denne ikke straks efter eksklusion fraflytter og rydder andelsboligen. Disse vedtægter er aftalt som umiddelbart eksekutionsgrundlag i relation til imod foreningens til enhver tid værende medlemmer.</p>	<p>Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 20. Overdragelsen afregnes med en andelskrone som højst kan udgøre den godkendte andelskrone på tidspunktet for eksklusionens meddelelse til andelshaveren. Når bestyrelsen har ekskluderet et medlem på grund af restance over for foreningen, skal den til enhver tid gældende lejelovgivning om pligtige pengeydelse i lejeforhold være gældende med de i lovgivningen nævnte sanktioner, herunder skal bestyrelsen eller foreningens administrator kunne begære forretning af udsættelsesforretning ved fogdens hjælp imod andelshaveren, såfremt denne ikke straks efter eksklusion fraflytter og rydder andelsboligen. Disse vedtægter er aftalt som umiddelbart eksekutionsgrundlag i relation til fogedforretninger imod foreningens til enhver tid værende medlemmer.</p>	<p>Det er omtvistet i retspraksis om en ekskluderet andelshaver skal afregnes med udgangspunkt i andelskronen pr. eksklusions-tidspunktet eller senere. Nu vedtægtsmæssigt fastslået.</p>
<p>§ 26, stk. 4. Hver andel giver een stemme. Andelshavere, der på tidspunktet for generalforsamlingens indkaldelse er i restance med boligafgift eller andre ydelser til foreningen, er dog ikke stemmeberettigede.</p>	<p>§ 26, stk. 4. Hver andel giver een stemme. Andelshavere, der på tidspunktet for generalforsamlingens afholdelse er i restance med boligafgift eller andre ydelser til foreningen, er dog ikke stemmeberettigede.</p>	<p>Det bør være restancen på tidspunktet for generalforsamlingens afholdelse, der er afgørende for stemmeberettiget eller ej.</p>