

År 2010, den 30. november, kl. 15.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Tagensgård I & II på advokatkontoret, Åbenrå 31, 1124 København K.

Advokat Bente Skovgaard Alsig bød velkommen.

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 170 andelshavere var 1 til stede, heraf var 0 repræsenteret ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig.

2. Endelig vedtagelse af et nyt stk. 2 til vedtægternes § 3.

Forslaget er vedhæftet referatet som **bilag 1**.

Forslaget blev énstemmigt og endeligt vedtaget.

3. Endelig vedtagelse om ændring af vedtægternes § 17.

Forslaget er vedhæftet referatet som **bilag 1**.

Forslaget blev énstemmigt og endeligt vedtaget.

4. Endelig vedtagelse af en tilføjelse til vedtægternes § 15, stk. 1, litra a.

Forslaget er vedhæftet referatet som **bilag 1**.

Forslaget blev énstemmigt og endeligt vedtaget.

5. Endelig vedtagelse af et nyt stk. 3 til vedtægternes § 23.

Forslaget er vedhæftet referatet som **bilag 1**.

Forslaget blev énstemmigt og endeligt vedtaget.

6. Endelig vedtagelse af ændring af vedtægternes § 26.

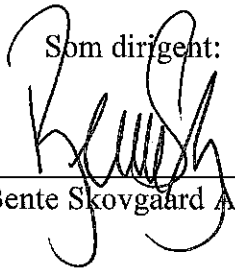
Forslaget er vedhæftet referatet som **bilag 1**.

Forslaget blev énstemmigt og endeligt vedtaget.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 15.03.

Som dirigent:


Bente Skovgaard Alsig

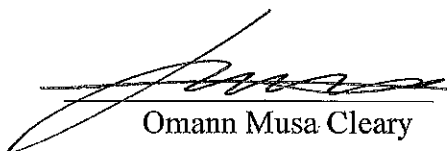
I bestyrelsen:



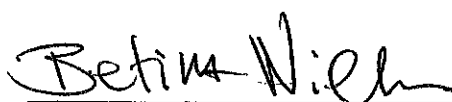
Kirsten Sir Lund



Anne E. Nielsen



Omann Musa Cleary



Betina Spurr Bechmann Nielsen



Claus Nielsen

Forslag til vedtægtsændringer

Forslag til ny § 3 stk. 2, om panthavers mulighed for at overtage en andelsbolig på tvangsauktion.

”(3.2) Uanset kravet i stk. 1 om beboelse eller indflytning kan som andelshaver endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videregivet. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har ikke stemmeret på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17.”

Stk. 2-3 bliver herefter stk. 3-4.

Forslag til ændring af vedtægternes § 17.

(17.1) Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsrapport og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.

(17.2) Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller auktion.

(17.3) Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

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

(17.5.) Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og 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. Udbetaling af restbeløbet skal ske senest 12 uger efter overtagelsen.

(17.6) Snarest muligt og senest 14 dage efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 21 dage efter overtagelsesdagen.

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

(17.8) Såfremt andelsboligforeningen efter aftale med sælger annoncerer lejligheden til salg, betaler sælger alle andelsboligforeningens udgifter til annoncering.

(17.9) Lejlighederne skal være tomme og klar til syn senest 10 hverdage før overtagelsesdagen.

(17.10) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-6 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

Forslag til tilføjelse til § 15 stk. 1 litra a.

”En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.”

Forslag til nyt stk. 3 i vedtægternes § 23.

(23.3) En ekskluderet andelshaver skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen, herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelen samt udlevere nøglerne til boligen til bestyrelsen på det tidspunkt som bestyrelsen har fastsat som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning.

Forslag til ændring af vedtægternes § 26, sidste punktum til følgende:

”Dog skal altid mindst 1/6 af foreningens medlemmer være til stede.”

(Foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling den 26. oktober 2010)

(Endeligt vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 30. november 2010)