



REFERAT AF EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I A/B GULLFOSS 2006

Onsdag den 8. februar 2006 kl. 19.00 afholdtes andelsboligforeningens ekstraordinære generalforsamling i Kulturhuset Islands Brygge.

Som repræsentanter fra Administrationshuset.dk deltog advokat Finn Træff og Hans Arne Christensen

Foreningens formand, Camilla Bartholdy bød de fremmødte andelshavere velkommen, og foreslog advokat Finn Træff, Administrationshuset som dirigent.

Dirigenten blev valgt enstemmigt.

Dirigenten takkede for valget, og oplyste at 35 andelshavere var repræsenteret, heraf 10 ved fuldmagt. Dertil havde et antal andelshavere givet bestyrelsen fuldmagt til at stemme for de stillede forslag. Bestyrelsen havde dog besluttet ikke at gøre brug af disse fuldmagter, da bestyrelsen vurderede, at vedtægterne ikke gav mulighed herfor.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt i henhold til foreningens vedtægter, og beslutningsdygtig på alle dagsordenens punkter.

1. Valg af dirigent og referent.
2. Endelig vedtagelse af vedtægtsændringer
3. Bemyndigelse til låneomlægning

AD PUNKT 1 - VALG AF DIRIGENT

Som ovenfor anført.

AD PUNKT 2 – ENDELIG VEDTAGELSE AF VEDTÆGTSÆNDRINGER

Alle nedenstående forslag til ændring af vedtægter var blevet vedtaget med mindst 2/3 flertal på den ordinære generalforsamling den 22. november 2005.

Da 3/4 af andelshaverne ikke var repræsenteret på denne generalforsamling, kunne forslagene dog først endeligt vedtages med kvalificeret flertal på en ekstraordinær generalforsamling.

Forslag A

Forslaget blev enstemmigt vedtaget

Vedtægternes § 4 er således ændret til:

"Andelene i foreningens formue kan belånes i overensstemmelse med reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 4a."

Forslag B

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Vedtægternes § 8, stk. 3 er således ændret til:

"I de i stk. 1, men ikke i de i stk. 2, nævnte tilfælde, er bestyrelsens beslutning endelig og kan ikke indbringes for generalforsamlingen."

Nuværende stk. 3 ændres til stk. 4

Forslag C

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Vedtægternes § 6 er således ændret til:

"Andelshavere er lodtagere i forhold til deres andel i forenings formue. Den enkelte andelshavers ret overfor foreningen er en overdragelig brugs- og besiddelsesret til andelshaverens lejlighed i forenings ejendomme, medens derimod foreningen som sådan skal eje og vedblive at eje ejendommen. Enhver andelshaver er fuldt berettiget til at beholde sin lejlighed, så længe vedkommende overholder nærværende vedtægter.

Stk. 2. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han/hun berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 3. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, ligesom det påhviler bestyrelsen at påse, at vilkårene for overdragelsen sker i overensstemmelse med nærværende vedtægter og lovgivningen i øvrigt. Nægtes godkendelse skal bestyrelsen afgive en skriftlig begrundelse og andelshaveren (sælger) er da berettiget til at forelægge afslaget for generalforsamlingen.

Stk. 3. En andelshaver er berettiget til at overdrage sin andel efter følgende rækkefølge:

a) Til forældre, børn, adoptivbørn eller en person med hvem andelshaveren i mindst to år umiddelbart forud for overdragelsen, under samlivslignende forhold har haft fælles husstand eller ved bytning med anden andelshaver i ejendommen.

b) Andre af ejendommens andelshavere, der er skrevet op på andelsforeningens venteliste.

-Er der tale om en hjørnelejlighed kommer følgende orden til anvendelse:

Såfremt flere andelshavere er skrevet op til en hjørnelejlighed er det den andelshaver, der har været skrevet op i længst tid, der først har forkøbsret til lejligheden.

-Er der tale om en hvilken som helst anden lejlighed kommer følgende orden til anvendelse:

En nabo, der er skrevet op til den pågældende lejlighed til sammenlægning har forkøbsret med henblik på sammenlægning, frem for andelshavere, der står skrevet op til en anden eller større lejlighed. Såfremt to andelshavere er skrevet op til en sammenlægning med den pågældende lejlighed er det den andelshaver, der har været skrevet op i længst tid, der har forkøbsret til

lejligheden. Ønsker ingen andelshaver at sammenlægge med lejligheden har andelshavere, der er skrevet op til en anden eller større lejlighed forkøbsret til lejligheden, idet den andelshaver, der har været skrevet op længst tid har forkøbsret.

Stk. 4. Såfremt andelen ikke overdrages i medfør af stk. 3 skal lejligheden tilbydes personer over 18 år, der er børn af andelshavere og som står anført på en af bestyrelsen oprettet venteliste for andelshaveres børn.

Stk. 5. Såfremt andelen ikke er overdraget i medfør af stk. 3 eller 4 er andelshaveren berettiget til selv at anvise en erhverver. Såfremt andelshaveren ikke selv kan anvise en erhverver fører bestyrelsen en ekstern venteliste, hvor andelshaveren i så fald kan tilbyde den person, der har været skrevet op længst tid på den eksterne venteliste at erhverve andelen.

Stk. 6. Uanset stk. 3, pkt. b), stk. 4 og 5 skal bestyrelsen i følgende tilfælde være berettiget til at dispensere fra ventelisterne og tildele en anden andelshaver forkøbsret til en et- eller to-værelses lejlighed. Bestyrelsen kan ikke henvise til en hjørnelejlighed, til en sammenlagt lejlighed eller til en anden lejlighed, hvortil en anden andelshaver er skrevet op. Har bestyrelsen gjort brug af sin dispensationsadgang er bestyrelsens formand forpligtet til i formandsberetningen på førstkommende ordinære generalforsamling at orientere generalforsamlingen herom. Dispensationsadgangen kan af bestyrelsen kun anvendes, såfremt det skønnes nødvendigt at tilkende en anden andelshaver forkøbsret som følge af,

a) at den pågældende andelshaver i modsat fald af helbredsmæssige årsager ville være nødsaget til at flytte eller

b) i tilfælde af skilsmisse med fællesbørn, hvor begge forældre er registreret andelshavere og hvor det af hensyn til børnenes tarv forekommer rimeligt, at begge forældre kan blive boende i ejendommen.

Stk. 7. Såfremt der skulle opstå en situation, hvor to andelshavere er skrevet op til en lejlighed samtidigt, skal den andelshaver, der har boet i ejendommen i længst tid have forkøbsret.

Stk. 8. Enhver ny andelshaver, og at vilkårene er i overensstemmelse med lovgivningen, skal godkendes af bestyrelsen, der skal motivere et eventuelt afslag. Andelshaveren kan indbringe et afslag for generalforsamlingen.

Stk. 9. Forretninger må dog ikke uden bestyrelsens samtykke afhændes til anden branche.

Forslag D

Forslaget blev efter en kort gennemgang enstemmigt vedtaget.

Vedtægternes § 2, stk. 2 er således ændret til:

”Hver andelshaver kan kun eje én andel med ret til beboelse”

AD PUNKT 3 – BEMYNDIGELSE TIL LÅNEOMLÆGNING

Bestyrelsen bemyndiges i tiden frem til næste ordinære generalforsamling til at foretage omlægninger af foreningens realkreditlån, herunder omlægninger til lån med længere løbetid, lån med afdragsfrihed og rentetilpasningslån. I forbindelse med låneomlægninger kan kontantværdien af lånenes restgæld forøges med indtil 10 %.

Advokat Finn Träff gjorde rede for forslaget og for andelsboligforeningens lån. Der kan nævnes følgende:

- Omlægning af realkreditlån kan kun ske efter godkendelse på en generalforsamling
- Andelsboligforeningen har i øjeblikket "dyre" lån. Der kan spares penge ved omlægning af lån til samme type og løbetid.
- Foreningens belåningsgrad er lav, hvilket betyder at selv ved valg af rentetilpasningslån vil den økonomiske risiko ved større rentestigninger være begrænset.
- Foreningen likviditetsbudget er i øjeblikket belastet af store afdrag, hvilket set i forhold til de kommende projekter ikke er hensigtsmæssigt.

Redegørelsen gav anledning til flere spørgsmål. Der kan nævnes følgende:

- Administrationshuset.dk honorar for låneomlægninger er baseret på timebetaling.
- Advokat Finn Träff kunne ikke garantere at boligafgiften ikke ville stige de kommende år, men havde dog en forventning om at væsentlige stigninger ville kunne undgås, og at låneomlægningen ville kunne bidrage positivt hertil.

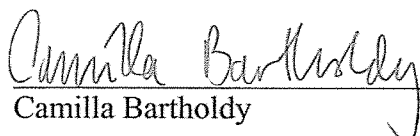
Herefter blev forslaget vedtaget enstemmigt.

Dirigenten hævede forsamlingen kl. 19.40.

København den: 14. Februar 2006

Bestyrelsen:

Dirigent:



Camilla Bartholdy

Advokat Finn Träff


Jens T. Hansen


Peter Høy


Michael Neumann


Susanne Østergaard