

**Referat af ekstraordinær generalforsamling i A/B Frederik
torsdag den 19. september 2019, klokken 18.30**

Der afholdtes på Plænen i gården, Godthåbsvej 11 & 13 - 2000 Frederiksberg

Debat / beslutninger på mødet er skrevet med fed skrift sidst under hvert punkt

Dagsorden / Indholdsfortegnelse

<u>1)</u>	<u>Valg af dirigent.</u>	<u>3</u>
<u>2)</u>	<u>Bestyrelsens introduktion til forslagene - Vigtig læsning inden mødet</u>	<u>4</u>
<u>3)</u>	<u>Bestyrelsens forslag til ændring af vedtægterne med nuværende indstillingsret</u>	<u>6</u>
<u>4)</u>	<u>Bestyrelsens forslag til ændring af vedtægterne angående intern venteliste</u>	<u>8</u>
<u>5)</u>	<u>Oprettelse af venteliste</u>	<u>11</u>
<u>6)</u>	<u>Eventuelt.</u>	<u>14</u>

1) Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslår Ole Bertelsen som dirigent og Mikael Christensen som referent.

I foreningen er der 49 andelshavere og vedtægternes § 24,1, kræver et fremmøde på mindst 1/5, hvilket er lig med 10, for at være beslutningsdygtig.

Der er forslag om vedtægtsændring på dagsordenen. Derom siger foreningens vedtægter § 24.2 således :

- *Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem andele, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 40 %, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er tilstede og med mindst 2/3 flertal.*
- *Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne tilstede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange, der er mødt.*

Foreningens bestyrelsesformand, Vivi Vestergaard, bød velkommen til alle og foreslog Ole Bertelsen som dirigent og Mikael Christensen som referent.

Begge blev valgt.

I foreningen er der 49 andelshavere, heraf var der fremmødt 23, hvoraf 5 var ved fuldmagt. Dirigenten kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt 13 dage i forvejen, hvor vedtægterne kræver mindst 8 dage, og at dagsordenen var i overensstemmelse med vedtægterne.

Derudover kunne dirigenten konstatere, at der var andelshavere nok på generalforsamlingen til, at den var beslutningsdygtig, da vedtægterne kræver mindst 1/5 fremmødte, hvilket er lig med 10, § 24.1 i foreningens vedtægter.

Men det fremmødte antal var ikke nok til, at forsamlingen har mulighed for evt. at vedtage det fremlagte forslag til vedtægtsændring. Dette ville kræve 33 fremmødte. Dog hvis 2/3 af

de fremmødte – altså 15 andelshavere – stemmer for forslagene, kan der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslag til vedtægtsændringen behandles igen.

Ole Bertelsen takkede for valget og forklarede, at fordi der var forslag til flere væsentlige ændringer i vedtægterne i forhold til det, der blev fremlagt på den ordinære generalforsamling, var det nødvendigt, at der på denne ekstraordinære generalforsamling blev stemt om ændringsforslagene jf. vedtægternes paragraf 24.2.

Han forklarede også, at hvis der var flertal for dagsordenens punkter, ville der blive afholdt en ekstraordinær generalforsamling mere for evt. endelig vedtagelse af ændringerne i vedtægterne.

2) Bestyrelsens introduktion til forslagene - Vigtig læsning inden mødet

Herunder følger vigtig intro til at kunne forstå det, der skal stemmes om. Alle opfordres til at gennemlæse oplysningerne inden den ekstraordinære generalforsamling.

Som vedtaget på den ordinære generalforsamling i AB Frederik 25. marts 2019 fik bestyrelsen i AB Frederik mandat til at komme med oplæg til forslag til indførelse af en intern venteliste i foreningen.

Jurist i ABF – Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation – har været konsulteret flere gange, da en evt. indførelse af en intern venteliste medfører væsentlige vedtægtsændringer. Derudover fastslog juristen, at hverken en generalforsamling eller en ekstraordinær ord. GF har lov til at beslutte, at *alle* andelshavere fra en evt. vedtagelse om indførelse af en intern venteliste skal underlægges ændringerne i vedtægternes par. 13 med henhold til indstillingsretten til en lejlighed.

Juristen forklarede:

”Der er rettigheder, man ikke kan tage fra andelshavere – og det er bl.a. indstillingsretten. Og de eksisterende andelshavere er flyttet ind under nogle vedtægter, som de skal have lov til at blive boende under med henhold til indstillingsretten, hvis de ønsker det. Det kan en beslutning på en ekst.GF eller en GF ikke ændre på.”

Alle herboende andelshavere skal derfor spørges skriftligt, om de vil beholde deres indstillingsret – altså om de vil bibeholde retten til selv at vælge deres køber - eller om de vil give samtykke til,

at deres lejlighed skal sælges via den interne venteliste, hvis de ikke har en køber jf. vedtægternes paragraf 13.2.1 Hvis nogen vælger ikke at svare, skal foreningen tolke det som et nej til samtykke.

Andre væsentlige spørgsmål til og svar fra juristen:

Spørgsmål: Har man lov til at ændre mening med henhold til samtykke – altså man har sagt skriftligt ja til, at man gerne vil opgive sin oprindelige indstillingsret. Så skal man sælge – man kender en ekstern person, der gerne vil købe – kan man trække samtykket tilbage? *Svar:* Hvis man har givet skriftligt samtykke om, at man gerne følger de nye vedtægter med henhold til par. 13, kan man ikke skifte mening.

Spørgsmål: Hvis man som oprindelig andelshaver har fået en ny bolig via den interne venteliste, kan man så der meddele, at NU ønsker man at sige nej til, at den nye lejlighed på et tidspunkt skal sælges til en på den interne venteliste? *Svar:* Ja, det kan man. Indstillingsretten følger en hele tiden, så længe man bor i foreningen. Altså den, man havde jf. vedtægterne pr. den dato, man flyttede ind. Også selv om man skifter bolig internt i andelsforeningen, og selv om man derved tidligere har hørt under de nye vedtægter i forbindelse med den interne flytning.

Spørgsmål: Hvis man ønsker at beholde sin tidligere indstillingsret – altså man vil selv vælge sin evt. køber – men man vil samtidig gerne på ventelisten – må man det? *Svar:* I udgangspunktet skal der være ligebehandling af andelshavere, så alle *skal* have ret til at komme på ventelisten, også selv om de skriftligt har tilkendegivet, at de ønsker at fastholde deres oprindelige indstillingsret. MEN hvis man melder sig til ventelisten og siger ja til den lejlighed, man måske tilbydes, skal man være opmærksom på, at så vil man også miste indstillingsretten over sin tidligere lejlighed jf. paragraffen (nu 13.2.2.). Den paragraf trumfer, at man tidligere har tilkendegivet, at man vil forblive under de oprindelige vedtægter. Så reelt er ventelisten IKKE egnet for de oprindelige andelshavere, der helt sikkert ved, at de vil selv vælge en køber.

Baseret på oplysningerne herover har bestyrelsen således udarbejdet **to versioner** med henhold til forslag til vedtægtsændringer til paragraf 13, som foreningen, hvis forslagene vedtages, skal operere med fremover. Den ene version gælder for de eksisterende andelshavere, der ønsker at beholde deres indstillingsret. Den anden version gælder for nye andelshavere, der flytter ind efter en evt. vedtagelse af en intern venteliste, ligesom versionen gælder for de eksisterende andelshavere, der gerne vil afgive deres oprindelige indstillingsret.

Som andelshaver kan man godt vælge at beholde sin egen indstillingsret, men samtidig også være positivt indstillet over for indførelse af en intern venteliste. Dvs man mister ikke automatisk indstillingsretten, selv om man stemmer for en intern venteliste.

Hvis de to forslag herunder vedtages, vil begge versioner blive lagt på foreningens hjemmeside.

Der var enkelte opklarende spørgsmål, der blev besvaret af enten Ole Bertelsen, Vivi Vestergaard eller Nanna Engberg.

3) Bestyrelsens forslag til ændring af vedtægterne med nuværende indstillingsret

1. **Forslag om vedtægtsændring gældende for andelshavere i AB Frederik boende i foreningen pr. den dag, hvor forslaget evt. vedtages på en ekstraordinær generalforsamling, og som ønsker at beholde deres indstillingsret.**

Såfremt en intern venteliste nedstemmes, vil bestyrelsen fortsat foreslå, at ændringerne herunder i paragraf 13 vedtages, da ændringsforslagene primært tydeliggør overtagelsesreglerne og opdaterer sprogbrug.

Gældende paragraf 13:

§ 13: OVERTAGELSE

13.1

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i beboelseslejligheden eller overtager erhvervslejligheden. Ved overdragelse af beboelseslejligheder skal reglerne § 13 s tk. 2 følges. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives.

13.2

Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i nedenstående rækkefølge:

13.2.1

Til den, der indstilles af andelshaveren, såfremt fraflytningen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller andelshaveren indstiller en nærtstående, der i forvejen bebor lejligheden, eller en person, med hvem han er beslægtet i lige op- og nedstigende linje,

13.2.2

Andre, der indstilles af den fraflyttede andelshaver,

13.2.3

Andre andelshavere,

13.2.4

Bestyrelsen fører en venteliste over indstillingsret for de enkelte andelshavere. Bliver denne liste sat i funktion på foranledning af den fraflyttede andelshaver, frafalder de ovennævnte fortrinsrettigheder. Hvis der ikke findes en ny andelshaver, må den fraflyttede udbyde lejligheden til salg gennem ejendomsmægler eller ved annoncering.

13.3

Såfremt en andelshaver erhverver en anden andel med henblik på intern flytning, skal den af andelshaveren fraflyttede andel overdrages til en anden i henhold til paragraf 13.2.4.

Ændringsforslag

§ 13: OVERTAGELSE

13.1 ændres til:

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er **denne** berettiget til at overdrage sin andel til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i beboelseslejligheden eller overtager erhvervslejligheden. Ved overdragelse af beboelseslejligheder skal reglerne § 13 stk. 2 følges. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives.

13.2 uændret:

Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i nedenstående rækkefølge:

13.2.1 ændres til:

Til den, der indstilles af andelshaveren, såfremt fraflytningen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller andelshaveren indstiller en nærtstående, der i forvejen bebor lejligheden, eller en person, med hvem **andelshaveren** er beslægtet i lige op- og nedstigende linje,

13.2.2 uændret:

Andre, der indstilles af den fraflyttede andelshaver,

13.2.3 uændret:

Andre andelshavere.

13.2.4 Udgår, da den er overflødig

13.3 Udgår, da den henviser til ikke-eksisterende 13.2.4.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at debattere ovennævnte forslag om ændring af vedtægterne og derefter stemme om forslaget.

Der var enkelte opklarende spørgsmål, der blev besvaret af enten Ole Bertelsen, Vivi Vestergaard eller Nanna Engberg.

Derefter gik forsamlingen til afstemning, og forslaget blev vedtaget med følgende stemmer:

For forslaget - 23 stemmer

Imod forslaget - 0 stemmer

Blanke stemmer - 0 stemmer

4) Bestyrelsens forslag til ændring af vedtægterne angående intern venteliste

Forslag om vedtægtsændring gældende for nye andelshavere i AB Frederik, der flytter ind i foreningen efter en evt. vedtagelse på en ekstraordinær GF

OG

vedtægtsændringerne gælder også for allerede herboende andelshavere i AB Frederik, der gerne vil afgive deres oprindelige indstillingsret. Altså de har givet samtykke til, at de stiller deres bolig til rådighed for den interne venteliste, når de skal sælge deres lejlighed.

Gældende paragraf 13:

§ 13: OVERTAGELSE

13.1

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i beboelseslejligheden eller overtager erhvervslejligheden. Ved overdragelse af beboelseslejligheder skal reglerne § 13 stk. 2 følges.

Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives.

13.2

Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i nedenstående rækkefølge:

13.2.1

Til den, der indstilles af andelshaveren, såfremt fraflytningen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller andelshaveren indstiller en nærtstående, der i forvejen bebor lejligheden, eller en person, med hvem han er beslægtet i lige op- og nedstigende linje,

13.2.2

Andre, der indstilles af den fraflyttede andelshaver,

13.2.3

Andre andelshavere,

13.2.4

Bestyrelsen fører en venteliste over indstillingsret for de enkelte andelshavere. Bliver denne liste sat i funktion på foranledning af den fraflyttede andelshaver, frafalder de ovennævnte fortrinsheder. Hvis der ikke findes en ny andelshaver, må den fraflyttede udbyde lejligheden til salg gennem ejendomsmægler eller ved annoncering.

13.3

Såfremt en andelshaver erhverver en anden andel med henblik på intern flytning, skal den af andelshaveren fraflyttede andel overdrages til en anden i henhold til paragraf 13.2.4.

Ændringsforslag

§ 13: OVERTAGELSE

13.1 ændres til:

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er **denne** berettiget til at overdrage sin andel til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i beboelses-

lejligheden eller overtager erhvervslejligheden. Ved overdragelse af beboelseslejligheder skal reglerne § 13 stk. 2 følges. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives

13.2 uændret:

Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i nedenstående rækkefølge:

13.2.1 ændres til:

Til den, der indstilles af andelshaveren, såfremt fraflytningen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller andelshaveren indstiller en nærtstående, der i forvejen bebor lejligheden, eller en person, med hvem **andelshaveren** er beslægtet i lige op- og nedstigende linje, **herunder søskende,**

13.2.2 ændres til:

Andelshavere opskrevet på foreningens interne venteliste. Alle andelshavere har mulighed for at skrive sig op på den interne venteliste. Den, der er indtegnet først på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten til at erhverve en andelsbolig ved intern flytning er betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes til de indtegnede på den interne venteliste. Undtagelsen er par 13.3. Er ingen på den interne venteliste interesseret i at købe andelslejligheden, har andelshaveren lov til at sætte den til salg jf. 13.2.3,

13.2.3 ændres til:

Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

13.2.4 udgår, da den er overflødig

13.3 ændres til:

Såfremt en andelshaver via den interne venteliste erhverver en anden andelslejlighed med henblik på at sammenlægge to lejligheder, har andelshaveren ret til at beholde sin nuværende andel. Den endelige sammenlægning skal finde sted inden for 6 måneder efter overtagelsen. Lykkes sammenlægningen ikke, skal en af lejlighederne først sættes til salg til de indtegnede på den interne venteliste. Er ingen på den interne venteliste interesseret i at købe andelslejligheden, har andelshaveren lov til at sætte den til salg jf. 13.2.3.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at debattere ovennævnte forslag om ændring af vedtægterne og derefter stemme om forslaget.

Der var enkelte opklarende spørgsmål, der blev besvaret af enten Ole Bertelsen, Vivi Vestergaard eller Nanna Engberg.

Derefter gik forsamlingen til afstemning, og forslaget blev vedtaget med følgende stemmer:

For forslaget - 19 stemmer
Imod forslaget - 3 stemmer
Blanke stemmer - 1 stemme

5) Oprettelse af venteliste

HVIS DEN INTERNE VENDELISTE VEDTAGES, FØLGER HER FORSLAG TIL OPRETTELSE, BASISREGLER OG REGLER FOR SÆLGER OG POTENTIELLE KØBERE

Forslag: Sådan oprettes den interne venteliste i AB Frederik

- På opslag i opgangene orienteres om, at nu kan alle, der er interesseret, tilkendegive i en mail til administrator, at de gerne vil være med i lodtrækningen om en plads på en intern venteliste til en anden lejlighed i foreningen. Administrator skal modtage tilkendegivelsen inden for den dato, der oplyses på opslaget.
- Rækkefølgen på listen etableres ved lodtrækning via et computerprogram baseret på anciennitet. Alle andelshavere har ét lod per kalenderår, de har boet i foreningen. Eks.: Har du/I boet i foreningen i 12 år, har du/i 12 lodder i lodtrækningen. Har du/I boet her 2 år, har du 2 lodder etc. Når ens lod er udtrukket, og man altså har fået en plads på ventelisten, udgår ens andre lodder, for man kan ikke optage flere pladser på listen. Der er max én plads pr. andelsbolig.
- Lodtrækningen foretages af bestyrelsen på en specifik dato i bestyrelseskælderens, hvor alle, der har meldt sig interesseret i at stå på listen, er velkomne til at observere. Datoen meldes ud 14 dage før.
- Efter lodtrækningen vil ventelisten blive offentliggjort på foreningens hjemmeside. Listen vil løbende blive opdateret, når nye andelshavere melder sig, gamle rejser m.m.

- Nytilflyttede og eksisterende andelshavere, der gerne vil på ventelisten, efter den er oprettet, tilføjes med den dato, de henvender sig til administrator, nederst på listen.

Forslag: Basisregler for den interne venteliste i AB Frederik

- Det er gratis at blive skrevet på og stå på den interne venteliste i AB Frederik.
- Alle andelshavere har ret til at blive opskrevet på ventelisten (en opskrivning pr. andelslejlighed).
- Hvis man melder sig til ventelisten og derigennem erhverver en ny bolig i AB Frederik, mister man indstillingsretten over sin oprindelige lejlighed jf. par. 13.2.2. i foreningens vedtægter, også selv om man i sin tid flyttede ind under vedtægter, der tillod, at man selv fandt sin køber.
- En andelshaver, der har fået en ny lejlighed via den interne venteliste, slettes på ventelisten. Ønsker man at blive skrevet op igen, får man en plads nederst på listen jf. den dato, man henvender sig med ønsket til administrator.
- Flytter man fra AB Frederik, slettes man selvfølgelig automatisk, da ventelisten alene er til internt brug.

Forslag: Regler for sælger og potentielle købere, når en lejlighed i AB Frederik skal tilbydes den interne venteliste

- Andelshavere, der ønsker at sælge deres andel, kontakter som altid administrator. Når evt. forbedringer er blevet vurderet samt fejl/mangler undersøgt, og salgsprisen derved er blevet fundet, sættes opslag med lejlighedens basisinfo op i alle opgange og postes i AB Frederik-gruppen på Facebook.
- De andelshavere, som står på den interne venteliste, og som er interesseret i at købe den præcise lejlighed, skal derefter henvende sig pr. mail til administrator inden 14 dage.
- Når de 14 dage er gået, modtager dem, der har henvendt sig til administrator, en mail med info om, hvad nummer de er på listen til den specifikke lejlighed.

- Når de 14 dage er gået, kontakter administrator også den, der står øverst på den interne venteliste blandt dem, der har meldt interesse for andelen. Dernæst fremviser sælger boligen til den interesserede andelshaver, som har 24 timer til skriftligt på en mail at takke ja eller nej til både administrator og sælger. På dette tidspunkt i forløbet følger ingen sanktion ved at sige nej til en lejlighed. Man mister altså ikke sin plads på den interne venteliste.
- Hvis den øverste på ventelisten blandt dem, der har meldt interesse for andelen, ikke vil købe, kontakter administrator den, der har næststørst anciennitet på ventelisten blandt dem, der har meldt interesse for andelen og samme procedure gentages. Hvis der fortsat siges nej tak kontaktes nummer 3 etc.
- Hvis/når en fra ventelisten, der får tilbudt boligen, siger ja tak, iværksættes almindelig salgsprocedure. På opslag i opgangene vil der blive givet besked om, at lejligheden nu er solgt.
- Vælger en andelshaver, der har tilkendegivet i en mail, at denne gerne vil købe, *alligevel* at springe fra, inden der er underskrevet en salgsaftale, mister denne sin plads på ventelisten. Vil andelshaveren skrives op igen på ventelisten, tildeles denne en plads jvf. den dato, man melder sig til igen. Altså nederst på listen.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at debattere ovennævnte forslag om venteliste og derefter stemme om forslaget.

Der var enkelte opklarende spørgsmål, der blev besvaret af enten Ole Bertelsen, Vivi Vestergaard, Nanna Engberg eller Martin Klitte. Herunder blev især spørgsmålet til selve oprettelsen af ventelisten diskuteret. Var det bedre og mere rimeligt, at rækkefølgen blev baseret på andelshaveres anciennitet i foreningen isf en lodtrækning baseret på lodder, hvor en andelshaver, der gerne vil på ventelisten, får ét lod pr. kalenderår, denne har boet i foreningen. En håndsrækning viste, at 5 af de tilstedeværende foretrak en ventelisteoprettelse baseret på anciennitet. Altså der var flertal for den foreslåede lodtrækningsmetode.

Derefter gik forsamlingen til afstemning, og forslaget blev vedtaget med følgende stemmer :

For forslaget - 20 stemmer

Imod forslaget - 1 stemme

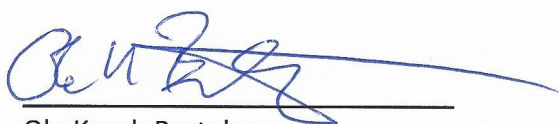
Blanke stemmer - 2 stemmer

6) Eventuelt.

Vivi Vestergaard fortalte, at bestyrelsen vil finde en ny dato for nok en ekstraordinær generalforsamling på bestyrelsesmødet 23. september. Der vil både blive indkaldt til mødet på en mail og ved opslag i opgangene.

Da forsamlingen ikke havde yderligere til eventuelt, takkede dirigenten for et godt møde og erklærede den ekstraordinære generalforsamling for afsluttet klokken 19.00.

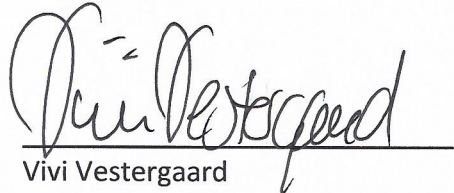
Frederiksberg, den 23. september 2019



Ole Krogh Bertelsen
Dirigent

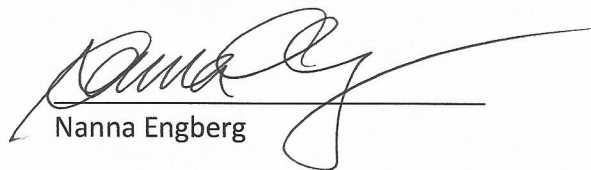


Mikael Christensen
Referent



Vivi Vestergaard
Formand

Rikke Nymark



Nanna Engberg

Anna Malgaard