

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24B, 1264 København K
1-460 /ag

Referat

af ekstraordinær generalforsamling i

AB Skydebanen

Generalforsamlingen blev afholdt onsdag den 20. marts 2013 med følgende

Dagsorden:

1. Valg af dirigent, stemmetæller og referent.
2. Forslag.
- Forslag om revidering af foreningens vedtægter.

53 af 412 andelshavere var mødt frem, heraf 39 ved fuldmagt.

Endvidere deltog advokat Arne Gottlieb fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Formand Eva Madsen bød velkommen.

1. Valg af dirigent og referent

Arne Gottlieb blev valgt som dirigent og referent. Hanne Müller blev valgt som stemmetæller.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

2. Forslag om revidering af foreningens vedtægter.

Bestyrelsens forslag om revidering af foreningens vedtægter var vedlagt indkaldelsen til generalforsamlingen som bilag.

Det fremgik af indkaldelsen, at baggrunden for foreningens forslag var følgende:

Foreningens gældende vedtægter bærer præg af at være fra en svunden tid. De blev i sin tid vedtaget på den stiftende generalforsamling for efterhånden snart 25 år siden. I tiden herefter er der sket mange lapperier af enkelte bestemmelser, ligesom tiden på grund af ændringer i lovgivning og forvaltningspraksis har gjort mange af bestemmelserne overflødige eller misvisende.

For én gang for alle at få vedtægterne til at fremstå sammenhængende, i overensstemmelse med den aktuelle andelsboliglov og samtidig retvisende for den praksis foreningen følger, har foreningen anmodet vores advokat om at lave nogle helt nye vedtægter. Formålet med de nye vedtægter er således ikke at ændre på foreningens praksis, men tværtimod at samle de bestemmelser, der i forvejen gælder for foreningens medlemmer, i et overskueligt hele.

På generalforsamlingen vil vedtægterne blive gennemgået meget nøje, med en begrundelse for samtlige ændringer til vedtægternes ordlyd, der er foreslået. Bestyrelsen opfordrer derfor alle til at møde frem til generalforsamlingen.

Dirigenten tilkendegav, at han ville gennemgå vedtægterne paragraf for paragraf og at man ville tage stilling til eventuelle ændringsforslag undervejs. Herefter ville der blive stemt om ændringsforslagene, og til sidst ville vedtægterne med eventuelle ændringsforslag blive sat til afstemning samlet.

Under gennemgangen var der lejlighed til at stille opklarende spørgsmål. De vigtigste spørgsmål var følgende:

Ad § 7, stk. 2:

Det med indkaldelsen udsendte forslag til ny § 7, stk. 2, havde følgende ordlyd:

”En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form. En bolig må således eksempelvis ikke benyttes til dagpleje.”

En del af de tilstedeværende mente at det kunne give problemer for beboere med hjemmearbejdspladser eller erhvervsmæssig virksomhed i form af fx en netbutik, og efter en del debat foreslog dirigenten følgende ændringsforslag:

”En bolig skal benyttes til beboelse og må ikke benyttes til nogen form for erhverv, der medfører forøget færdsel til og fra lejligheden, støj eller andre gener. En bolig må således eksempelvis ikke benyttes til dagpleje.”

Ad § 13:

Et medlem spurgte, hvorfor man havde fjernet bestemmelsen i gældende vedtægters § 15, sidste afsnit, der har følgende ordlyd:

”Tilsvarende gælder, hvis andelshaveren testamenterer sin lejlighed til overtagelse ved dødsfald”

Formanden oplyste at der tidligere havde været detaljerede regler om, hvem der havde

fortrinsret til at overtage en ledigbleven andel. Disse regler er siden blevet afskaffet, og i dag har en andelshaver ret til at sælge til hvem man ønsker, blot det er til en, der kan godkendes af bestyrelsen som medlem af foreningen.

Dirigenten forklarede at denne fri overdragelsesret også gælder boet efter en andelshaver. Boet kan altså sælge til hvem man ønsker, blot det er til en, der kan godkendes af bestyrelsen. En andelshaver har fri ret til inden for arvelovgivningens rammer at bestemme ved testamente, hvem man ønsker, skal overtage andelen. Det er derfor overflødigt om en bestemmelse om testation af en andel i vedtægterne.

Ad § 15:

Et medlem spurgte hvorfor det er nødvendigt med en vurderingsrapport, når andelene sælges med afslag. Formanden forklarede at det også er i sælgers interesse at der udarbejdes en vurderingsrapport, fx i den situation, hvor en køber gør indsigelse overfor mangler i lejligheden. Det er klart at en køber ikke kan forlange afslag i prisen for mangler, der er omtalt i en vurderingsrapport.

Dirigenten oplyste supplerende, at det også for køber er vigtigt, at der er en specifikation over forbedringer i lejligheden. Det er nemlig en forudsætning for at man kan få betaling for forbedringer ved videresalg af andelen, at man selv har betalt for forbedringerne. Administrator er derfor også omhyggelig med at oplyse parterne om, at et eventuelt afslag i prisen skal gives i andelsværdien, således at køber betaler fuld pris for forbedringerne.

Ad § 19:

Det med indkaldelsen udsendte forslag til ny § 19 havde følgende ordlyd:

”Dør andelshaveren, har ægtefællen/samlever ret til at fortsætte medlemskab og beboelse i lejligheden.

Såfremt ægtefællen/samlever ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 13 at indstille, hvem der skal overtage andel og lejlighed.”

Der blev spurgt til samspillet mellem denne bestemmelse og bestemmelsen i § 13 om overdragelse af en andel. Dirigenten oplyste, at denne bestemmelse er en rettighed for den efterlevende, der går forud for boets ret til at afhænde andelen.

Der blev gjort opmærksom på, at bestemmelsen efter sin ordlyd ikke omfatter registrerede partnere, som tilfældet er i § 20. Der blev derfor stillet følgende ændringsforslag:

”Dør andelshaveren, har ægtefællen/den registrerede partner/samleveren ret til at fortsætte medlemskab og beboelse i lejligheden.

Såfremt ægtefællen/den registrerede partner/samleveren ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 13 at indstille, hvem der skal overtage andel og lejlighed.”

Efter debatten satte dirigenten ændringsforslaget til § 7, stk. 2, til afstemning.
Ændringsforslaget blev enstemmigt vedtaget.

Herefter blev ændringsforslaget til § 19 sat til afstemning.
Ændringsforslaget blev enstemmigt vedtaget.

Derpå satte dirigenten de samlede vedtægter til afstemning, med de to ændringsforslag:
Forslaget om nye vedtægter med de to ændringsforslag blev enstemmigt vedtaget.

Da der er tale om vedtægtsændringer, og da der ikke var mødt $\frac{2}{3}$ af medlemmerne på generalforsamlingen, er forslaget nu foreløbigt vedtaget. Det kan vedtages endeligt på en efterfølgende generalforsamling med mindst $\frac{2}{3}$ flertal, uanset antallet af fremmødte.

De reviderede vedtægter foreløbigt vedtaget på generalforsamlingen kan ses i deres helhed på www.skydebanen.dk sammen med indkaldelsesmaterialet til den ekstraordinære generalforsamling den 20. marts 2013.

Bemærk dog at de to ændringsforslag foreløbigt vedtaget på generalforsamlingen ikke fremgår af de reviderede vedtægter lagt op sammen med indkaldelsesmaterialet på foreningens hjemmeside.

Bemærk endvidere, at det er først når der er sket endelig vedtagelse af de nye vedtægter, at de træder i kraft. Indtil da vil de hidtidige vedtægter være gældende.

Dirigenten hævdede generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

København, den 21. marts 2013

Som dirigent:

Arne Gottlieb