

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
St. Kongensgade 24B
1264 København K

A/B Strandbo I
Ejd.nr.: 1-450
Dato: 30. august 2012

Referat af ekstraordinær generalforsamling

År 2012, torsdag den 30. august, kl. 10.00, afholdtes ekstraordinær generalforsamling hos Sven Westergaards Ejendomsadministration, St. Kongensgade 24B, 1264 København K med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Vedtægtsændringer til §§ 3, 12, 14, 28 og § 35
3. Evt.

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

På generalforsamlingen var advokat Kim Hansen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S til stede.

Vedr. dagsordenens punkt 1 – Valg af dirigent og referent

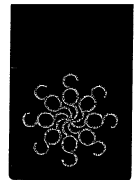
Formanden bød velkommen og foreslog Kim Hansen valgt som dirigent og referent. En enstemmig generalforsamling tilsluttede sig valget.

Dirigenten konstaterede, at indkaldelse til generalforsamlingen var udsendt ved brev af 1. august 2012, og at der var 25 andelshaver repræsenteret, heraf var de 24 ved fuldmagt.

Dirigenten konstaterede herefter lovligt kald og varsel og dekreterede beslutningsdygtighed.

Vedr. dagsordenens pkt. 2. Vedtægtsændringer

Dirigenten meddelte, at der var tale om vedtægtsændringer, som krævede kvalificeret flertal for at blive vedtaget. På den ekstraordinære generalforsamling den 16. august 2012 blev alle forslagene vedtaget foreløbigt og skal vedtages med 2/3 af de repræsenterede andelshavere for at blive endeligt vedtaget.



Forslag 1 – Forslag om tilføjelse til vedtægternes § 3 – Panthaver som midlertidig andelshaver med begrænsede rettigheder

Bestyrelsen stiller forslag om tilføjelse til vedtægternes § 3, således at ufyldstgjort panthaver kan blive midlertidig andelshaver med begrænsede rettigheder.

Nuværende formulering:

” § 3

Medlemmer:

Som medlem kan optages enhver, der enten ved stiftelsen af foreningen bebor ejendommen, herunder personer, som med bestyrelsens godkendelse samtidig med optagelsen indflytter i en bolig i foreningens ejendom, eller personer, herunder juridiske personer, der har erhverv i ejendommen. Hvert medlem må kun have een bolig og er forpligtet til at bebo boligen. 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.”

Foreslås ændret til:

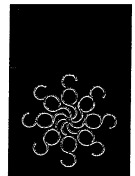
” § 3

Medlemmer:

Som medlem kan optages enhver, der enten ved stiftelsen af foreningen bebor ejendommen, herunder personer, som med bestyrelsens godkendelse samtidig med optagelsen indflytter i en bolig i foreningens ejendom, eller personer, herunder juridiske personer, der har erhverv i ejendommen. Hvert medlem må kun have een bolig og er forpligtet til at bebo boligen. 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.

Som andelshaver kan 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 videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag 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.”

Bestyrelsen ville på baggrund af afslutningsdebatten på den foregående ordinære såvel som foregående ekstraordinære generalforsamling fremsætte forslaget om panthavers ret til at være



SVE

højstbydende på en tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver, og dermed blive midlertidig andelshaver med begrænsede rettigheder.

Afstemning:

For: 21

Imod: 2

Blankt: 2

Forslaget var hermed endeligt vedtaget, og vedtægterne ændret.

Forslag 2 – Forslag om tilføjelse/ændring af vedtægternes §§ 3, 12 og 14 - Forældre køb

Bestyrelsen stiller forslag om tilføjelse/ændring af vedtægternes §§ 3, 12 og 14, således at forældre køb bliver tilladt for en midlertidig periode på 2 år. Alle forældre købsbestemmelserne er således tidsbegrænset i 2 år frem til den ordinære generalforsamling i 2014. Efter de 2 år bortfalder forældre købsbestemmelserne automatisk, medmindre generalforsamlingen beslutter andet.

Nuværende formulering:

”§ 3

Medlemmer:

Som medlem kan optages enhver, der enten ved stiftelsen af foreningen bebor ejendommen, herunder personer, som med bestyrelsens godkendelse samtidig med optagelsen indflytter i en bolig i foreningens ejendom, eller personer, herunder juridiske personer, der har erhverv i ejendommen. Hvert medlem må kun have een bolig og er forpligtet til at bebo boligen. 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.

...

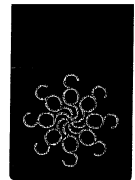
§ 12

Fremleje:

En andelshaver kan kun fremleje eller fremlåne sin bolig med bestyrelsens skriftlige tilladelse. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet.

En andelshaver med mindst 1 års anciennitet i Andelsboligforeningen Strandbo 1 kan fremleje eller fremlåne sin bolig for en periode på op til 2 år.

En andelshaver kan fremleje eller fremlåne sin bolig uanset anciennitet for en afgrænset periode såfremt særlige omstændigheder taler for det. Som særlige omstændigheder betragtes midlertidigt fravær på grund af sygdom, anbringelse, udstationering, tidsafgrænset ansættelse, studieophold,



værnepligt og midlertidige forflytninger. Der gives kun tilladelse til fremleje eller fremlån for afgrænsede perioder på mindre end 2 år.

Den fraflyttede andelshaver skal straks skriftlig meddele administrator sin midlertidige nye adresse, og den fraflyttede andelshaver skal fortsat foranledige den månedlige boligafgift indbetalt til administrators kontor.

Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

...

§ 14

Overdragelse af andel:

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er vedkommende berettiget til at overdrage sin andel med tilhørende brugsret efter reglerne i § 14, stk. 2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

Fortrinsret til at overtage andel med tilhørende brugsret til boligen skal gives i nedenstående rækkefølge:

1. Den, der indstilles af andelshaveren.
2. Hvis andelshaveren ikke benytter sig af indstillingsretten, jfr. pkt. 1, tilbydes andelen til naboandelshaveren på samme etage, hvor der er fælles væg. Hvis flere andelshavere med fælles væg, vendende ind mod den sælgende andelshaver, ønsker at erhverve med henblik på sammenlægning, har den andelshaver, hvis bolig er beliggende på samme side af hovedtrappen og elevatoren første prioritet.
3. Hvis andelen ikke afhændes i henhold til pkt. 1 og 2, tilbydes andelen til andre andelshavere i foreningen, der under forudsætning af, at der sker sammenlægning, erhverver både den sælgende andel og en af de naboledigheder, der støder op til den sælgende andel. Hvis flere andelshavere i foreningen vil benytte sig af retten i henhold til nærværende bestemmelse, sker prioritering efter anciennitet som lejer/andelshaver i ejendommen.
4. Til bytte med en anden andelshaver i henhold til en intern venteliste, der opstilles efter anciennitet blandt andelshaverne i foreningen, jfr. princippet i stk. 2, nr. 3.
5. Til personer indtegnet på en ekstern venteliste, der administreres af bestyrelsen.

I forbindelse med overtagelsen betaler den ny andelshaver et ekspeditionsgebyr, jfr. § 4, stk. 3.

Foreslås ændret til:

”§ 3

Medlemmer:

Som medlem kan optages enhver, der enten ved stiftelsen af foreningen bebor ejendommen, herunder personer, som med bestyrelsens godkendelse samtidig med optagelsen indflytter i en bolig i foreningens ejendom, eller personer, herunder juridiske personer, der har erhverv i ejendommen. Hvert medlem må kun have een bolig og er forpligtet til at bebo boligen. 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.

Som medlem kan ligeledes optages den, som køber en lejlighed i ejendommen og udlejer denne til egne børn, jf. reglerne om forældrekøb og dokumentation herfor i § 12. Den som bliver optaget som medlem jf. reglerne om forældrekøb, er således ikke omfattet af reglerne i § 3, stk. 1 om indflytning, beboer og bopælspligt.”

...

§ 12

Fremleje:

En andelshaver kan kun fremleje eller fremlåne sin bolig med bestyrelsens skriftlige tilladelse. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

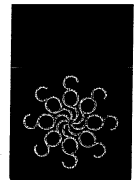
En andelshaver med mindst 1 års anciennitet i Andelsboligforeningen Strandbo 1 kan fremleje eller fremlåne sin bolig for en periode på op til 2 år.

En andelshaver kan fremleje eller fremlåne sin bolig uanset anciennitet for en afgrænset periode såfremt særlige omstændigheder taler for det. Som særlige omstændigheder betragtes midlertidigt fravær på grund af sygdom, anbringelse, udstationering, tidsafgrænset ansættelse, studieophold, værnepligt og midlertidige forflytninger. Der gives kun tilladelse til fremleje eller fremlån for afgrænsede perioder på mindre end 2 år.

Den fraflyttede andelshaver skal straks skriftlig meddele administrator sin midlertidige nye adresse, og den fraflyttede andelshaver skal fortsat foranledige den månedlige boligafgift indbetalt til administrators kontor.

Uanset reglerne i § 12, stk. 1-3, kan et medlem til enhver tid udleje sin andel til eget barn, som ikke skal godkendes af bestyrelsen, jf. dog reglerne om dokumentation i stk. 6. Fremlejen er tidsubegrænset, om end dog at andelshaveren ifalder ansvar for handlinger og/eller undladelser jf. vedtægternes § 24, begået af fremlejetageren, hvorved andelshaveren kan ekskluderes jf. reglerne i § 24, som ved almindelig fremleje.

I forbindelse med udlejning af andel til egne børn, jf. stk. 5, kan bestyrelsen kræve den for dem nødvendige dokumentation for andelshavers familietilhørsforhold til fremlejetageren. Det er en betingelse for godkendelse af fremlejemålet, at bestyrelsen er i besiddelse af en for dem fornøden



SVE

dokumentation for familietilhørsforhold mellem andelshaver og fremlejetager. Med "eget barn" menes i disse vedtægter den, som er den biologiske eller adopterede søn eller datter af andelshaveren. Som "eget barn" anses derfor ikke den, som alene hører under andelshavers værgemål jf. Værgemålsloven, eller som er underlagt midlertidig forældremyndighed under verserende sag om forældremyndighed, jf. Forældreansvarslovens § 26, stk. 1.

Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

...

§ 14

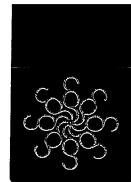
Overdragelse af andel:

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er vedkommende berettiget til at overdrage sin andel med tilhørende brugsret efter reglerne i § 14, stk. 2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

Fortrinsret til at overtage andel med tilhørende brugsret til boligen skal gives i nedenstående rækkefølge:

- 1. Den, der indstilles af andelshaveren.*
- 2. Hvis andelshaveren ikke benytter sig af indstillingsretten, jfr. pkt. 1, tilbydes andelen til naboandelshaveren på samme etage, hvor der er fælles væg. Hvis flere andelshavere med fælles væg, vendende ind mod den sælgende andelshaver, ønsker at erhverve med henblik på sammenlægning, har den andelshaver, hvis bolig er beliggende på samme side af hovedtrappen og elevatoren første prioritet.*
- 3. Hvis andelen ikke afhændes i henhold til pkt. 1 og 2, tilbydes andelen til andre andelshavere i foreningen, der under forudsætning af, at der sker sammenlægning, erhverver både den sælgende andel og en af de naboledigheder, der støder op til den sælgende andel. Hvis flere andelshavere i foreningen vil benytte sig af retten i henhold til nærværende bestemmelse, sker prioritering efter anciennitet som lejer/andelshaver i ejendommen.*
- 4. Til bytte med en anden andelshaver i henhold til en intern venteliste, der opstilles efter anciennitet blandt andelshaverne i foreningen, jfr. princippet i stk. 2, nr. 3.*
- 5. Til personer indtegnet på en ekstern venteliste, der administreres af bestyrelsen.*

Har en andelshaver fremlejet sin andel til eget barn efter reglerne herom i § 3 og § 12, stk. 5 og 6, er han til enhver tid berettiget til, uanset fremtidige vedtægtsændringer om anvisningsretten, at overdrage sin andel til netop det eget barn, som er fremlejetager af andelen på overdragelsestidspunktet. Fremlejetageren er i dette tilfælde således ikke underlagt bestyrelsens godkendelse, uanset § 14, stk. 1. Overdragelsen sker i øvrigt efter reglerne i §§ 14ff.



I forbindelse med overtagelsen betaler den ny andelshaver et ekspeditionsgebyr, jfr. § 4, stk. 3. **SWE**

Afstemning:

For: 21

Imod: 2

Blankt: 2

Forslaget var hermed endeligt vedtaget, og vedtægterne ændret.

Forslag 3 – Forslag om ændring af vedtægternes § 28 - Referat

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 28, således at referat af generalforsamling bliver lagt ud digitalt på foreningens hjemmeside, og dermed ikke bliver rundsendt.

Nuværende formulering:

”§ 28

Ved generalforsamlingen er administrator dirigent og pligtig at udarbejde og rundsende referat, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet.”

Foreslås ændret til:

”Ved generalforsamlingen er administrator dirigent og pligtig at udarbejde referat. Referatet rundsendes ikke, men vil være tilgængeligt digitalt på foreningens hjemmeside.”

Afstemning:

For: 22

Imod: 2

Blankt: 1

Forslaget var hermed endeligt vedtaget og vedtægterne ændret.

Forslag 4 – Forslag om ændring af vedtægternes § 35 – Regnskab

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 35, således at regnskabet bliver lagt ud på foreningens hjemmeside inden generalforsamlingen og vil således ikke blive rundsendt.

”§ 35

Foreningens årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne direkte fra administrators kontor. Budgettet kan omdeles på generalforsamlingen.”

Foreslås ændret til:

Foreningens årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes ikke til andelshaverne, men vil være tilgængeligt digitalt på foreningens hjemmeside.”

Afstemning:

For: 22

Imod: 2

Blankt: 1

Forslaget var hermed endeligt vedtaget og vedtægterne ændret.

Vedr. dagsordenens punkt 3 – Eventuelt

Der var ingen bemærkninger.

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

København, den 30. august 2012

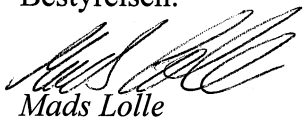
Underskrift i henhold til vedtægter

Som dirigent:

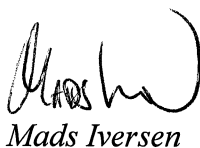
Kim Hansen



Bestyrelsen:



Mads Lolle



Mads Iversen



Maj Pilgaard

Louise Bondo



Kira Lisgart