

**A/B Njal****REFERAT AF EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 15. DECEMBER 2010**

---

Onsdag, den 15. december 2010, kl. 19.00, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Njal i foreningens kontor, Leifsgade 7, st.th. med følgende:

**D A G S O R D E N:**

1. Valg af dirigent og referent
2. Endelig vedtagelse af bestyrelsens 6 vedtægtsændringer, vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 1. december 2010:
  - a) Ændring af § 14 – Regler for sammenlægning af lejligheder – pkt. i
  - b) Ændring af § 16, stk. 1 – værdiansættelse af individuelle forbedringer
  - c) Ny § 17 – Fremgangsmåden
  - d) Ny § 22 – Samlivsophævelse
  - e) Ny § 34 – Administration
  - f) Ændring af § 38, stk. 1

Formand Conni Madsen bød på bestyrelsens vegne velkommen til ekstraordinær generalforsamling i A/B Njal.

**Ad 1 Valg af dirigent og referent**

Formand Conni Madsen foreslog på bestyrelsens vegne advokat Henrik Qwist som dirigent. Advokat Henrik Qwist blev valgt som dirigent uden modkandidat.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter, jf. § 26. Ingen på forsamlingen havde på opfordring indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed. Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 224 medlemmer var 53 repræsenteret, heraf 46 ved fuldmagt. Foreningens quorumsregel på 1/5 af foreningens medlemmer var således opfyldt.

Dirigenten konstaterede samtidig at denne ekstraordinære generalforsamling reelt var 2. behandling af de vedtægtsændringer, som var blevet godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 1. december 2010. På foreningens ordinære generalforsamling havde der imidlertid ikke været tilstrækkelige medlemmer repræsenteret til at vedtægtsændringerne kunne medtages direk-

te. På aftenens generalforsamling kan det derimod nu vedtages endeligt, såfremt mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer stemmer for forholdet.

Advokat Henrik Qwist blev tillige valgt som referent.

**Ad 2 Endelig vedtagelse af bestyrelsens 6 vedtægtsændringer vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 1. december 2010**

**a) Ændring af § 14 – Regler for sammenlægning af lejligheder – pkt. i**

Dirigenten gennemgik bestyrelsens forslag, som har følgende ordlyd:

**"Pkt. i**

*Overdragelse af lejligheder på 5 sal forudsætter samtidig overdragelse af areal på 6 sal til den af generalforsamlingen godkendte andelskrone. Bestyrelsen kan beslutte at give et nedslag i prisen for 6. sal. Bestyrelsen kan endvidere lade værdien af den samlede nye lejlighed på 5. og 6. sal vurdere af en uvildig statsautoriseret ejendomsmægler. Ved denne vurdering kan vurderingsmand samtidig foretage en fordeling af den samlede handelsværdi for lejligheden mellem og 5. og 6. sal."*

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning. Dirigenten konstaterede, at forslaget var enstemmigt vedtaget.

**b) Ændring af § 16, stk. 1 – værdiansættelse af individuelle forbedringer**

Dirigenten gennemgik bestyrelsens forslag, som har følgende ordlyd:

**"§ 16 - Vurdering af andel**

**stk. 1:**

*Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelle pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand fastsættes af den af foreningen sædvanligt benyttede vurderingsmand. Udgiften til vurderingsmanden betales af den fraflyttende andelshaver"*

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning. Dirigenten konstaterede, at forslaget var enstemmigt vedtaget.

**c) Ny § 17 – Fremgangsmåden**

Dirigenten gennemgik bestyrelsens forslag, som har følgende ordlyd:

*"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 nedsalg 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 dage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger fra 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 garanterede lån med henblik på frigivelse af garantien - provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den 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.

17.6 Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne 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 komme med mangelindsigelser i op til og med 8 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det til kommer.

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

§ 19 udgår.

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning. Dirigenten konstaterede, at forslaget var enstemmigt vedtaget.

#### d) Ny § 22 – Samlivsophævelse

Dirigenten gennemgik bestyrelsens forslag, som har følgende ordlyd:

*"22.1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/registrerede partnerne er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.*

*22.2 Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.*

*22.3 Ved ægtefælles/registreret partners fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller/registrerede partnere være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle/registrerede partner overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold til hertil eller ved overdragelse i henhold til § 22, stk. 2, finder §§ 14-17 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles/registrerede partners overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 - 17 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 17, stk. 3-7 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/registrerede partner i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelse overfor foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut."*

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning. Dirigenten konstaterede, at forslaget var enstemmigt vedtaget.

**e) Ny § 34 – Administration**

Dirigenten gennemgik bestyrelsens forslag, som har følgende ordlyd:

***"Administration:***

*34.1 Generalforsamlingen skal vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt kautionsforsikring til som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.*

*34.2 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.*

*§§ 34, 35, 36, 37 og 38 bliver herefter rykket til §§ 35, 36, 37, 38 og 39."*

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning. Dirigenten konstaterede, at forslaget var enstemmigt vedtaget.

**f) Ændring af § 38, stk. 1**

Dirigenten gennemgik bestyrelsens forslag, som har følgende ordlyd:

Bemyndigelsen i vedtægtens § 38, stk. 1 til Advokatfirmaet Vestergaard & Alstrøm foreslår bestyrelsen skal udgå. Herefter vil § 38 have følgende formulering:

**”§ 38 - Bemyndigelse**

*Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til i samråd med administrator at foretage omprioritering af foreningens eksisterende gæld i kreditforeningen og pengeinstitutter”*

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning. Dirigenten konstaterede, at forslaget var enstemmigt vedtaget.

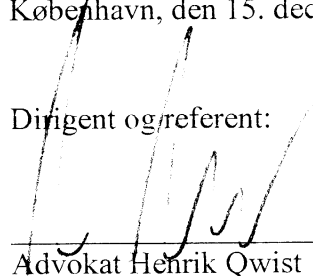
Herefter vil foreningens nye vedtægter blive rettet til, således at hvert afsnit i vedtægterne vil blive angivet med et stykke, således som angivet i bestyrelsens ændringsforslag.

Dirigenten konstaterede til slut, at alle 6 vedtægtsændringer var vedtaget, og således træder i kraft pr. 15. december 2010.

De reviderede vedtægter vil hurtigst muligt blive lagt ud på foreningens hjemmeside.

København, den 15. december 2010

Dirigent og referent:

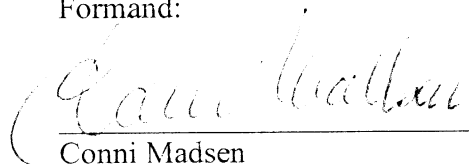



---

Advokat Henrik Qvist

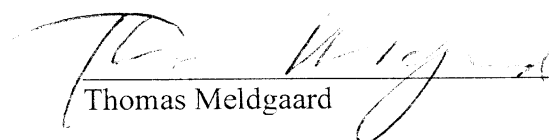
København, den 15.12.2010

Formand:




---

Conni Madsen



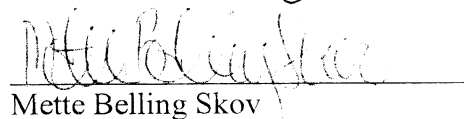

---

Thomas Meldgaard



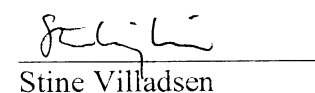

---

Jesper Bahg Larsen



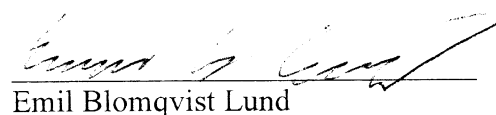

---

Mette Belling Skov



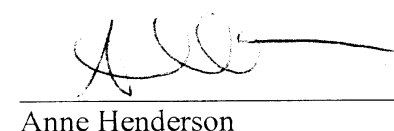

---

Stine Villadsen




---

Emil Blomqvist Lund




---

Anne Henderson