

Referat af den ekstraordinær generalforsamling i AB Sønderhus, onsdag, den 9.maj - 2018, kl. 19.30 i mødelokalet i kælderen

Referent: Britta

Referat:

1. Valg af dirigent og valg af referent

Susanne Ipsen blev valgt som dirigent

Britta Detlefsen blev valgt som referent

- Dirigenten konstaterede, at den ekstraordinære generalforsamling var indkaldt lovligt iht.§ 22 i AB Sønderhus vedtægter og at:
- 1/5 del af foreningens medlemmer var til stede
- Forslaget, der berører vedtægtsændringer kræver 2/3-dels flertal.
- Ændringsforslag, der var blevet indgivet kunne der ikke stemmes om, da disse blev defineret som værende hovedforslag (ændringsforslag kan ikke stå alene, det kan hovedforslag, og dem kan der således ikke stemmes om ved den aktuelt indkaldte ekstraordinære generalforsamling).

2. Forslag: Forslag til vedtægtsændring omkring overdragelse af andele – se bilag 1:

- Begrundelsen for forslaget blev præsenteret og der blev svaret på spørgsmål.

Der bl.a. spurgt ind til, om der kunne vælges en ny dirigent. Dette blev afvist.

Efterfølgende blev der stemt om forslaget med følgende resultat:

Af de 34 stemmeberettigede:

4 specialfuldmagter

7 generelle fuldmagter

23 til stede

i alt 34 stemmer

- 29 for forslaget og 5 stemte blank.

Således blev bestyrelsens forslag vedtaget.

Referat godkendt:

Per Anphin Elbrus
formand

Anders Madsen
næstformand

Charlotte Stigaard Vinge Britta Detlefsen Lone Thomasen
1.suppleant sekretær 2.suppleant

Susanne Ipsen
Dirigent

Bilag 1

Forslag til vedtægtsændring om overdragelse af andele

Forslagsstillere: Bestyrelsen

Motivation

Efter generalforsamlingen d. 26. marts 2018 har en andelshaver i AB Sønderhus henvendt sig til bestyrelsen, med besked om at foreningens overdragelsespraksis med fri indstillingsret er vedtægtsstridig.

Andelshaveren havde kontaktet Frederiksberg Boligadvokater, som på det af andelshaveren oplyste grundlag vurderede, at vedtægternes § 13.1 ikke kan betragtes som en fri indstillingsret – samt at prioritetsrækkefølgen er således:

1. Familie og nærtstående
2. Sammenlægning
3. Intern venteliste
4. Fri indstilling

Andelshaveren pointerede det akutte i problemstillingen, da vedkommende var orienteret om at naboen var ved at sælge sin andelslejlighed til en køber uden for AB Sønderhus. Andelshaveren ønsker at overtage denne lejlighed med henblik på sammenlægning.

Bestyrelsen forelagde problemstillingen for ABF med henblik på at få afklaret om bestyrelsens praksis var vedtægtsstridig samt hvorledes ABF ville fortolke foreningens bestemmelser om overdragelse.

ABF vurderede, at bestyrelsens praksis var vedtægtsstridig, men angav i øvrigt ingen anvisning til fortolkningen af foreningens bestemmelser. Man henviste til, at vedtægterne burde ændres. Henvendelsen til ABF samt svaret fra ABF findes i bilag 2 og bilag 3.

På baggrund af dette henvendte bestyrelsen til advokatfirmaet Wantzin Ejendomsadvokater med henblik på yderligere afklaring. Advokat Susanne Ipsen fra advokatkontoret bekræfter ligeledes, at den frie indstillingsret ikke kan tolkes i de nuværende vedtægters § 13, stk. 1.

Advokat Susanne Ipsen har udarbejdet en fortolkning af de gældende regler ud fra nuværende vedtægter samt udarbejdet et forslag til ændring af vedtægter, der er i overensstemmelse med den anvendte praksis. Dette forslag er til afstemning på den ekstraordinære generalforsamling i dag. Se følgende vedlagte bilag til Wantzin Ejendomsadvokater:

- Henvendelse til Nicholas Wantzin om yderligere afklaring
- Dokumentation vedrørende fast praksis i AB Sønderhus om fritsalg
- Svar fra Wantzin Ejendomsadvokater

Skulle bestyrelsen fremlagte forslag ikke blive vedtaget, vil bestyrelsen følge den prioriterede rækkefølge, som konkluderet af advokat Susanne Ipsen fra Wantzin Ejendomsadvokater. Denne er:

- 1.prioritet er familie og nærtstående
- 2.prioritet er venteliste for udefrakommende

Bemærk, at denne prioritering følger af uoverensstemmelser mellem vedtægter, husorden og kutyme. Vedtægterne har forrang ved sådanne uoverensstemmelser – og således optræder sammenlægningsformålet heller ikke længere. Ligeledes har den interne venteliste heller ikke forrang.

Forslag til vedtægtsændring

Nedenfor følger det konkrete forslag til vedtægtsændringer af § 13, som er nødvendige for at implementere den anvendte overdragelsespraksis.

Ny stk. 1

§ 13, stk. 1: Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han/hun berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2 til en anden, der beboer eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig information om, hvem der indstilles.

Nyt stk. 2

§ 13, stk. 2: Fortrinsret til at overtage andel og bolig, skal gives i nedenstående rækkefølge:

a) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker til en ægtefælle, samlever, børn og øvrige arvinger

b) Andre, der indstilles af andelshaveren

c) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste af bestyrelsen med henblik på sammenlægning,

d) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste af bestyrelsen, således at den der først er indtegnet på ventelisten går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig

frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den ledige bolig overlades til den fraflyttende andelshaver

e) Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Hver andelshaver kan højst indstille én person. Den indstillede skal hvert år inden den 1. juni henvende sig til bestyrelsen og bekræfte, at vedkommende ønsker at overtage en andel. I modsat fald slettes den indstillede af listen.

Med vedtagelsen af dette forslag udgår de øvrige bestemmelser i vedtægternes § 13.

Med vedtagelsen af dette forslag skal en andel tilbydes i følgende rækkefølge:

- 1) Andelshaverens nærtstående*
- 2) Den som andelshaveren ønsker at overdrage til (fri overdragelsesret)*
- 3) Andre andelshavere, der ønsker at sammenlægge,*
- 4) Andre andelshavere på den interne venteliste*
- 5) Andre personer på en ekstern venteliste*