Referat

Kuben

A/B Ingolf

Ekstraordinær generalforsamling den 30. august 2003

Beslutningsreferat

År 2003, lørdag den 30. august kl. 13.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i gården til AB Ingolf

Dagsorden var som følger:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forslag fra bestyrelsen
3. Evt. indkomne forslag
4. Eventuelt.

Til stede på generalforsamlingen var 31 andelshavere. 1 andelshaver var repræsenteret ved fuldmagt.

Endvidere deltog administrator Peter Voigt fra Kubens Ejendomsadministration A/S

Martin Gamwell Dawids bød velkommen på bestyrelsens vegne.

Ad 1. Valg af dirigent og referent.

Peter Voigt blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at indkaldelsen var rettidigt udsendt. Ingen havde bemærkninger til indkaldelse og dagsorden.

Ad 2. Forslag fra bestyrelsen.

Der henvises til den udsendte indkaldelse med forslag.

Forslagene a til d blev under hvert punkt forklaret og begrundet af Martin Gamwell Dawids på bestyrelsens vegne som forslagsstiller. Ingen af de tilstedeværende gjorde herudover bemærkninger til det foreslåede.

a. Ændring i ret til overdragelse af andel.

Forslaget om ændring af vedtægternes § 14, stk. 2, § 19 og § 21, stk. 3 blev enstemmigt vedtaget og ændring af disse bestemmelser er således endeligt vedtaget.

b. Præcisering af vedtægten vedrørende pantsætning.

Forslaget om ændring af vedtægternes § 7, stk. 1 blev vedtaget med alle stemmer. Én undlod at stemme. Ændringen er således endeligt vedtaget.

c. Ophør af udlejningsvirksomhed skal kræve generalforsamlingens godkendelse

Forslag om tilføjelse til vedtægterne af ny § 2, stk. 2 blev enstemmigt vedtaget. Da mindre end 2/3 af medlemmerne var til stede skal forslaget forelægges en efterfølgende generalforsamling til endelig vedtagelse for at være gældende vedtægt.

d. Fortsættelse af praksis vedrørende lejeres køb af egne lejligheder.

28 stemte for bemyndigelse til bestyrelsen om at fortsætte den hidtidige praksis om at lejere kan købe egen lejlighed. 2 stemte imod og 2 undlod at stemme.

Forslaget er dermed vedtaget.

Ad 3. Eventuelle indkomne forslag.

Der var ikke indkommet forslag.

Ad. 4. Eventuelt.

Martin Gamwell Dawids oplyste, at Claus Rantzau var indtrådt i bestyrelsen efter Martin Haagensens dødsfald ved trafikulykke. Claus Rantzau er således medlem af bestyrelsen indtil næste ordinære generalforsamling jvf. vedtægtens § 29 stk. 4.

Dirigenten afsluttede generalforsamlingen kl. 13.20

30. august 2003

Som dirigent og referent:

Som bestyrelse:

Indkaldelse

A/B Ingolf
Halfdansgade 25 st., Islands Brygge
2300 København S, tlf.: 32 57 83 25
www.ingolf.dk

Islands Brygge, d. 4. august 2003

INDKALDELSE TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Lørdag den 30. august 2003 – kl. 13:00
i A/B Ingolfs gård

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forslag fra bestyrelsen:
   a. Genfremsættelse af forslag om ændring i ret til overdragelse af andelen. Forslaget er en ændring til vedtægternes §14 stk. 2, §19 og §21 stk. 3 og genfremsættes til endelig vedtagelse.
   b. Genfremsættelse af forslag om præcisering af vedtægten vedrørende pantsætning. Forslaget er en ændring til vedtægternes §7 stk. 1 og genfremsættes til endelig vedtagelse.
   c. Forslag om, at foreningen ikke må ophøre med udlejningsvirksomhed uden godkendelse fra generalforsamlingen.
   d. Forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til at fortsætte hidtidig praksis om at lejere kan købe egen lejlighed.
3. Evt. indkomne forslag
4. Eventuelt.

Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde – skriftligt – senest 8 dage før generalforsamlingens afholdelse. Forslag skal afleveres i postkassen i porten Halfdansgade 25 **senest fredag den 22. august 2003 kl. 18:00.**

Hvis du ikke kan deltage på generalforsamlingen, kan du give fuldmagt til en anden andelshaver. Udfyld og underskriv vedlagte fuldmagtsblanket og giv den til fuldmagtshaveren.

Indkomne forslag omdeles i uge 35.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen i A/B Ingolf

Forslag

A/B Ingolf
Halfdansgade 25 st., Islands Brygge
2300 København S, tlf.: 32 57 83 25
www.ingolf.dk

Islands Brygge, d. 4. august 2003

Forslag fra bestyrelsen til ekstraordinær generalforsamling den 30. august 2003

1 Ændring i ret til overdragelse af andelen

Dette forslag til vedtægtsændring blev vedtaget på den ordinære generalforsamling d. 2. april 2003 og genfremsættes til endelig vedtagelse.

Bestyrelsen ønsker at mindske mulighederne for at misbruge vedtægternes paragraffer om overdragelse af andelen (§14 stk. 2, §19, §21 stk. 3). Et sådant misbrug vil gå ud over personer optegnet på foreningens interne og eksterne ventelister.

Med de gældende vedtægter kan en andelshaver helt eller delvist overdrage sin andel til et husstandsmedlem, som i 1 år har haft fælles adresse med andelshaveren.

På den ordinære generalforsamling d. 2. april 2003 blev det vedtaget at grænsen for hel eller delvis overdragelse af andelen til et husstandsmedlem hæves til 2 år.

Følgende paragraffer ændres, hvis forslaget endeligt vedtages:

- §14, stk. 2, litra a:

  Ordlyden ændres fra

  > Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han/hun er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie eller til søskende, ved bytning, eller til en person, **der i mindst 1 år** før overdragelsen har haft fælles husstand med andelshaveren.

  til

  > Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han/hun er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie eller til søskende, ved bytning, eller til en person, **der i mindst 2 år** før overdragelsen har haft fælles husstand med andelshaveren.

- §19:

  Ordlyden ændres fra

  > En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstandsmedlem, **der i mindst 1 år** har haft fælles hustand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse skal begrundes skriftligt.

  til

En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstandsmedlem, **der i mindst 2 år** har haft fælles hustand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse skal begrundes skriftligt.

- §21, stk. 3:

  Ordlyden ændres fra

  > Reglerne i stk. 1 og stk. 2 finder tilsvarende anvendelse for husstandsmedlemmer, **der i mindst 1 år** har haft fælles husstand med andelshaveren.

  til

  > Reglerne i stk. 1 og stk. 2 finder tilsvarende anvendelse for husstandsmedlemmer, **der i mindst 2 år** har haft fælles husstand med andelshaveren.

2 Præcisering af vedtægten vedrørende pantsætning

Dette forslag til vedtægtsændring blev vedtaget på den ordinære generalforsamling d. 2. april 2003 og genfremsættes til endelig vedtagelse.

Meningen med vedtægternes §7, stk. 1 er bl.a. at sikre, at en andelshaver med gæld *ikke* kan sættes ud af sin lejlighed, hvis kreditor (långiver) vil inddrive sit tilgodehavende.

Imidlertid skal paragraffen for at sikre dette, være formuleret i overensstemmelse med *Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber* §6a, som lyder:

> Der kan ikke foretages arrest og udlæg i en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, når det i vedtægten for andelsboligforeningen er fastsat, at andele i andelsboligforeningens formue ikke kan gøres til genstand for arrest eller eksekution, og at andelene ikke kan pantsættes.

Bestyrelsen foreslår derfor følgende vedtægtsændring:

- §7, stk. 1:

  Ordlyden ændres fra

  > Andelene i foreningens formue kan ikke gøres til genstand for arrest eller eksekution. De kan ikke belånes, og der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14 - 21.

  til

  > Andelene i foreningens formue kan ikke gøres til genstand for arrest eller eksekution, **og andelene kan ikke pantsættes**. De kan ikke belånes, og der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14 - 21.

3 Ophør af udlejningsvirksomhed skal kræve generalforsamlingens godkendelse

Andelsforeningen har stadig en del lejemål – såvel lejligheder til beboelse som erhverslejemål. Hver gang en lejelejlighed i Ingolf siges op og sælges som andel tilgår andelsindskuddet foreningen som indtægt. Denne indtægt er ikke skattepligtig, sålænge Ingolf har blot ét lejemål tilbage.

Hvis foreningen på noget tidspunkt sælger det sidste udlejede areal eller blot ophører med at udleje det, og dermed ophører med udlejningsvirksomhed, så skal der betales skat af fortjenesten ved salg af alle lejligheder, der er solgt efter foreningens stiftelse.

Bestyrelsen foreslår derfor følgende vedtægtsændring:

- Ny §2, stk. 2

  Foreningen må ikke ophøre med udlejningsvirksomhed medmindre en generalforsamling har givet en forhåndsgodkendelse hertil.

4 Fortsættelse af praksis vedrørende lejeres køb af egen lejlighed

Siden foreningens stiftelse har det været praksis, at lejere har kunnet købe deres egen lejlighed og således blive andelshavere.

Dette giver vedtægternes §3, stk. 2 mulighed for. Ordlyden er:

- §3, stk. 2

  > Lejere, der havde brugsret til lokaler i ejendommen ved foreningens stiftelse, og som ikke indmeldte sig på dette tidspunkt, kan senere optages som medlemmer efter generalforsamlingens beslutning.

Som det fremgår kræver det dog generalforsamlingens beslutning.

Bestyrelsen anmoder derfor generalforsamlingen om tilladelse til at fortsætte den hidtidige praksis om at lejere kan købe egen lejlighed.