

Referat fra Matosas ekstraordinære generalforsamling den 3. december 2002 i kælderens.

Tilstede fra bestyrelsen: Formand Morten Skyt Jensen, næstformand Herluf Christensen, sekretær Elin Nolsøe Stenberg, Steen Aa. Pedersen, Leif Nielsen og Leif Laursen.

Referent: Morten Skyt Jensen

Andelshavere inkl. bestyrelsen: 19.

1. Valg af dirigent.

Formanden åbnede mødet og bød velkommen. Bestyrelsen foreslog formanden som dirigent. Formanden blev enstemmigt valgt.

2. Endelig behandling af forslag om ændring af vedtægterne.

Det bemærkedes af formanden, at forslagene til ændring af vedtægterne efter vedtægternes § 26, stk. 2 kunne vedtages endeligt, såfremt 2/3 af de fremmødte stemte for forslagene. Da der var 19 andelshavere tilstede blev det oplyst, at der skulle være mindst 13 stemmer for et ændringsforslag, for at det var vedtaget.

Generalforsamlingen overgik til behandling af de enkelte forslag:

a. I § 7, stk. 1 tilføjes efter ”arrest eller eksekution”: ”**og andelen kan ikke pantsættes**”.

Formanden gentog, at det er et krav i andelsboligloven, at denne formulering bruges, for at bestemmelsen er gyldig. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

b. § 10 affattes således:

”§ 10. Andelshaveren har pligt til at foretage al indvendig vedligeholdelse af lejligheden, samt alt malerarbejde og overfladebehandling i lejligheden.

Stk. 2. Andelshaveren har endvidere pligt til at vedligeholde vinduer og døre og træværk på altanerne med maling udvendig, samt andre arbejder efter generalforsamlingens vedtagelse.

Stk. 3. Foreningen står for vedligeholdelse af:

- varmforsyningen
- gasforsyningen indtil gasmåleren
- afløb til og med vandlås, i køkkenet dog kun til forgreningen
- varmt- og koldtvandsstrengene til og med forbrugsforgreninger
- fællesarealer.

Stk. 4. Manglende vedligeholdelse og istandsættelse af lejligheden, kan efter påtale fra bestyrelsen med angivelse af tidsfrist for udførelse af vedligehold, resultere i andelshaverens eksklusion af foreningen jf. § 23.

Stk. 5. Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.”

Formanden gentog, at forslaget primært var for at tydeliggøre hvem, der stod for hvad i ejendommen. 1 stemte imod og 17 stemte for. Forslaget var dermed vedtaget.

c. § 12, 2. pkt. affattes således: ”Låneren/lejerer samt vilkårene herfor skal dog godkendes af bestyrelsen, ligesom bestyrelsen kan tillade udleje/udlån for en længere periode.”

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

d. § 14 affattes således:

”§ 14. Ved overdragelse af en andel med boligret til en lejlighed med 2½ værelser eller mere er følgende berettiget i prioriteret rækkefølge til at overtage andelen:

- a. Børn, forældre eller søskende til den udtrædende andelshaver
- b. Børnefamilier på den interne venteliste, efter anciennitet i foreningen
- c. Andre fra den interne venteliste, efter anciennitet i foreningen
- d. Personer på den eksterne venteliste
- e. Andre efter bestyrelsens beslutning

Stk. 2. Overdrages den ledige andel til en person fra den interne venteliste, udbydes den nu ledige andel efter reglen i stk. 1 eller 3.

Stk. 3. Ved overdragelse af andre andele end omtalt i stk. 1 er følgende berettiget i prioriteret rækkefølge:

- a. Børn, forældre eller søskende til den udtrædende andelshaver
- b. Naboen med henblik på sammenlægning af lejlighederne
- c. Personer fra den interne venteliste bosat i stueetagen, efter anciennitet i foreningen.
- d. Andre personer fra den interne venteliste, efter anciennitet i foreningen
- e. Personer fra den eksterne venteliste
- f. Andre personer efter bestyrelsens beslutning.

Stk. 4. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Bestyrelsens beslutning er endelig.

Stk. 5. På den interne venteliste optages medlemmer i Matosa. Det kan her angives, hvilken type lejlighed, der ønskes, samt om man har hjemmeboende børn under 18 år.

Stk. 6. På den eksterne venteliste optages personer, der ikke er medlemmer af Matosa, efter anbefaling af et medlem. Hvert medlem af Matosa kan anbefale én person til ventelisten ad gangen.

Stk. 7. Bestyrelsen fastsætter de nærmere regler for ventelisterne, herunder et rimeligt gebyr.

Stk. 8. Uanset disse bestemmelser kan andelshaveren bytte sin andel til en anden andel med boligret til en lejlighed i en anden andelsboligforening.”

Formanden forklarede baggrunden for, at bestyrelsen havde vurderet, at der nu er behov for at have ventelister: At der havde været nogle overdragelser, der havde været uhensigtsmæssige, og at de nye regler ville tilgodese de nuværende andelshavere i højere grad.

Der blev spurgt, om det overhovedet var lovligt at begrænse et medlems ret til at vælge, hvem han/hun kunne overdrage en andel til.

Hertil svarede formanden, at spørgsmålet ikke var reguleret i andelsboligloven. Såfremt en forening ønskede at indføre sådanne bestemmelser i deres vedtægter skulle der således ikke være noget til hinder herfor, forudsat at beslutningen træffes i overensstemmelse med vedtægternes regler herom.

18 stemte for. Forslaget var således vedtaget.

e. § 15 affattes således:

”§ 15. Ved overdragelse af en andel må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

Stk. 2. Ved opgørelse af foreningens formue ansættes ejendommen ved generalforsamlingens beslutning efter forslag fra bestyrelsen til en af følgende værdier:

- a) **Handelsværdien som udlejningsejendom under forudsætning af, at køber overtager de indestående prioriteter og betaler den resterende købesum kontant.**
- b) **Ejendomsværdien ved den seneste almindelige vurdering eller årsvurdering med tillæg af værdien af forbedringer, der er udført på ejendommen efter vurderingen og med et procenttillæg til ejendomsværdien for den værdistigning, der har fundet sted siden vurderingen. Procenttillægget fastsættes af boligministeren på grundlag af udviklingen i værdiansættelserne ved de to seneste almindelige vurderinger og under hensyn til den forventede videre udvikling i priserne på udlejningsejendomme.**

Generalforsamlingens beslutning er bindende selvom højere pris kunne være opnået og er gældende fra vedtagelsen indtil en ny værdiansættelse finder sted på en generalforsamling.

Stk. 3. Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage.”

Formanden gentog, at der ikke skulle herske tvivl om, at det er generalforsamlingen, der på baggrund af regnskabet, bestemmer andelsværdien, og at den nuværende formulering gav anledning til tvivl.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

f. I § 20, stk. 1 indsættes efter ”har ægtefællen”: ”**eller den, som har haft fælles husstand med afdøde i mindst to år**”.

Formanden oplyste, at forslag f og g var en konsekvensændring af det vedtagne forslag om indførelse af ventelister. Det blev oplyst, at bestyrelsen havde fundet grænsen på 2 år i forslag f for rimelig, mens nogle andelshavere mente, at det var for lang tid.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

g. § 20, stk. 3 ophæves og stk. 4 bliver nyt stk. 3.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Formanden oplyste herefter, at bestyrelsen ville sørge for at der blev udgivet et nyt sæt reviderede vedtægter, der vil blive delt rundt til andelshaverne.

3. Eventuelt.

Formanden oplyste, at bestyrelsen allerede havde fastsat følgende regler for ventelisterne, og redegjorde herfor.

Regler for den eksterne venteliste i A/B Matosa

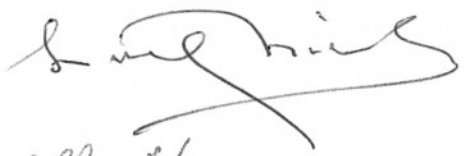
1. For at kunne optages på den eksterne venteliste skal der fremsættes skriftlig anmodning herom overfor bestyrelsen.
2. På den skriftlige anmodning skal der være en påtegning fra et medlem af foreningen, hvoraf det fremgår, at medlemmet kan anbefale personen. Såfremt en sådan påtegning mangler skal anmodningen afvises. Alternativt kan en andelshaver direkte overfor bestyrelsen anmode om at optage en person på ventelisten.

3. Hvert medlem af foreningen kan kun have én "anbefalet" optaget på ventelisten ad gangen. Bestyrelsen påser overholdelsen heraf, og afviser en anmodning, såfremt andelshaveren allerede har en "anbefalet" på ventelisten.
4. Såfremt ovenstående er opfyldt optages de anbefalede på ventelisten i den rækkefølge, anmodningerne indkommer.
5. Der opkræves et gebyr, der dækker administration, på kr. 150 pr år for at være optaget på ventelisten. Såfremt beløbet ikke betales rettidigt efter en rykker, slettes vedkommende af ventelisten. I andre tilfælde kan man kun slettes af ventelisten efter egen anmodning. Den andelshaver, der har anbefalet vedkommende kan således ikke kræve vedkommende fjernet fra ventelisten.
6. Personerne på ventelisten er selv ansvarlige for at få betalt i rette tid, ligesom de selv er ansvarlige for at meddele flytning. Såfremt personen er flyttet og breve kommer retur slettes vedkommende fra ventelisten. Personer på ventelisten får et medlemsnummer, der skal oplyses ved henvendelse til foreningen.
7. Vedkommende får besked om, hvor vedkommende står på ventelisten i forbindelse med optagelse på ventelisten, og i øvrigt efter anmodning, dog max. én gang pr. år.
8. Såfremt en person fra ventelisten afslår en andel mere end 3 gange flyttes vedkommende nederst på ventelisten.
9. Når en fra ventelisten får en andel i foreningen slettes vedkommende fra den eksterne venteliste, uanset om vedkommende får andelen på baggrund af optagelsen på ventelisten.
10. En plads på ventelisten kan ikke overdrages til andre. En plads på ventelisten er ikke en ubetinget ret til en andelslejlighed, idet vedkommende stadig skal godkendes af bestyrelsen i overensstemmelse med vedtægterne.
11. Selvom den andelshaver, der har anbefalet en person til ventelisten flytter fra foreningen, vedbliver vedkommende at være optaget på ventelisten.

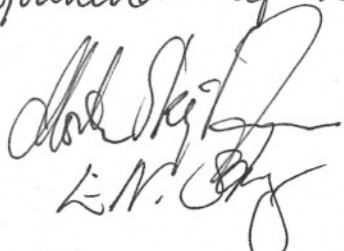
Regler for den interne venteliste

1. Ved anmodning om optagelse på den interne venteliste skal følgende oplysninger gives:
 - navn og andelsnr.
 - medlem af foreningen fra (dato)
 - specificeret ønske, f.eks. krav til sal, vej, størrelse, antal værelser mv., herunder om der er noget man ikke ønsker
 - evt. hjemmeboende børn
2. Ventelisten føres med den andelshaver, der har været medlem længst tid øverst på listen.
3. Når en ledig andel går til den interne venteliste startes fra toppen af listen for at undersøge, hvem den først er, der har ønsket en lejlighed med de aktuelle kvaliteter.

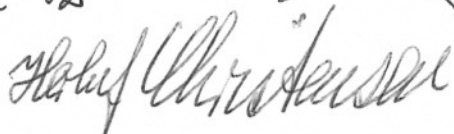
Mødet blev hævet kl. 19:40.



Godkendt af bestyrelsen d. 11/12-02



Leif Laursen



Steen Ba Pedersen