

Referat fra ekstraordinær generalforsamling den 8. maj 2022

Søndag den 8. maj 2022 kl. 17:30, blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen AB Bacchus med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt hos Anny Søndergaard, Luganovej 25, st.

Tilstede var 5 medlemmer, i alt 5 stemmer.

Foreningen bød velkommen til denne ekstraordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Anny Søndergaard blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 – Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - Vedtægtsændring vedr. vurdering i forbindelse med salg

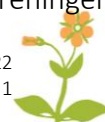
Bestyrelsen foreslår at foreningens vedtægt ændres, således at der skal udarbejdes en vurdering af forbedringer og mangler af en professionel vurderingsmand ved salg. På samme måde foreslår bestyrelsen, at der skal udarbejdes et el- og et vvs-tjek ved salg.

Nuværende formulering:

15-1 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.

Prisen for andel og lejlighed skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 15 stk.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter retningslinjer angivet i §15 stk. 2.

15-2 a) Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling. Andelens pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i lov om andelsforeninger og andre boligfællesskaber og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens



Andelsboligforeningen Bacchus

gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

- b) Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- c) Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage. Kvitteringer for udgifter skal forelægges som dokumentation for udførte forbedringer.
- d) Såfremt lejlighedens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

Foreslås ændret til (ændringer skrevet med **rød tekst**):

15-1 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.

Prisen for andel og lejlighed skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 15 stk.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter retningslinjer angivet i §15 stk. 2.

- 15-2 a) Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling. Andelens pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i lov om andelsforeninger og andre boligfællesskaber og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
- b) Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen **af en professionel vurderingsmand udpeget af bestyrelsen** med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. **Der skal også udarbejdes el- og vvs-tjek, disse rapporter skal indgå i vurderingen af forbedringer hhv. mangler. El- og vvs-tjek skal udarbejdes af leverandører udpeget af bestyrelsen. Omkostningen til vurdering, el- og vvs-tjek deles mellem køber og sælger.**
- c) Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage. Kvitteringer for udgifter skal forelægges som dokumentation for udførte forbedringer. **Opgørelse over løsøre skal indgå i vurderingen.**
- d) Såfremt lejlighedens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil. **Sådanne pristillæg skal indgå i vurderingen.**

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 2 - Vedtægtsændring vedr. valg af køber

Bestyrelsen foreslår at foreningens vedtægt ændres, således at det er bestyrelsen som vælger køber, hvis der er flere interesserede købere til en andel.

Nuværende formulering:

14-2 Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i nedenstående rækkefølge:



Andelsboligforeningen Bacchus

- a) Den der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til en person, der beslægtet med andelshaveren i lige op- og nedstigende linje, samt sidelinje med minimum 1 fælles forældre, eller til en person, der har haft fælles husstand samt folkeregisteradresse med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
- b) Andre andelshavere. Den ledigblevne andelslejlighed opslås til salg i ejendommen. Andelshavere som er interesserede i at erhverve den ledigblevne andelslejlighed skal inden 14 dage rette henvendelse til bestyrelsen. Såfremt flere andelshavere ønsker at erhverve den ledigblevne lejlighed, vil den andelshaver der har længst anciennitet i foreningen få fortrinsret. Sker overdragelse i henhold til denne bestemmelse til en andelshaver, overtager den fraflyttende andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne lejlighed.
- c) Ikke medlemmer af andelsforeningen, der er anbefalet af et medlem af andelsboligforeningen og indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Andre der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Foreslået tilføjelse (skrevet med rød tekst):

14-2 Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i nedenstående rækkefølge:

- a) Den der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til en person, der beslægtet med andelshaveren i lige op- og nedstigende linje, samt sidelinje med minimum 1 fælles forældre, eller til en person, der har haft fælles husstand samt folkeregisteradresse med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
- b) Andre andelshavere. Den ledigblevne andelslejlighed opslås til salg i ejendommen. Andelshavere som er interesserede i at erhverve den ledigblevne andelslejlighed skal inden 14 dage rette henvendelse til bestyrelsen. Såfremt flere andelshavere ønsker at erhverve den ledigblevne lejlighed, vil den andelshaver der har længst anciennitet i foreningen få fortrinsret. Sker overdragelse i henhold til denne bestemmelse til en andelshaver, overtager den fraflyttende andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne lejlighed.
- c) Ikke medlemmer af andelsforeningen, der er anbefalet af et medlem af andelsboligforeningen og indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Andre der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Hvis der er flere interesserede købere, vælger bestyrelsen køber.

Forslaget blev **vedtaget**.

Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om foreningen på:

<http://bacchus.sjeldani.dk/>

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten, formanden ---
Anny Søndergaard (dirigent), Peter Jensen (formand)



Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Anny Søndergaard

Dirigent

På vegne af: AB Bacchus

Serienummer: PID:9208-2002-2-239877717259

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-06-01 11:25:24 UTC

NEM ID 

Peter Høj Jensen


Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Bacchus

Serienummer: PID:9208-2002-2-256012227800

IP: 93.176.xxx.xxx

2022-06-01 11:58:37 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>