

Bestyrelsen for
A/B Peter Fabers Gade 5-19 indkalder hermed til
ekstraordinær generalforsamling
der afholdes
onsdag den 9. april 2014, kl. 20.00
i foreningens lokaler i Peter Fabers Gade 5 st. th.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forslag om anden og endelig vedtagelse af de vedtægtsændringer, som blev vedtaget med kvalificeret flertal på ordinær generalforsamling den 11. marts 2014. Da der ikke var kvalificeret fremmøde, skal vedtægtsændringerne op til anden og endelig vedtagelse. Forslag til vedtægtsændringer fremgår af vedhæftede.
3. Eventuelt.

Det er ikke muligt at stille andre forslag til behandling på en ekstraordinær generalforsamling. Sammen med denne indkaldelse uddeles referat fra ordinær generalforsamling den 11. marts 2014.

Med venlig hilsen
PBV
Søren Juul Nielsen

Mht. stemmeret henviser vi til reglerne i foreningens vedtægter §§ 19, 20.

Fra § 19...Stemmeretten udøves personligt af medlemmet eller dets ægtefælle (dvs. ingen fuldmagter eller brevstemmer)
Fra § 20...Stemmeret og valgbarhed besiddes af andelshaver og dennes samlevende ægtefælle eller myndig nærtstående, der bebor lejligheden sammen med andelshaver, dog således at der for hver andel kun kan afgives en stemme og vælges en til bestyrelsen."

Nedennævnte forslag til vedtægtsændringer blev vedtaget med kvalificeret flertal på ordinær generalforsamling den 11. marts 2014, men da der ikke var kvalificeret fremmøde, skal forslagene op til anden og endelig vedtagelse på førstkommende generalforsamling.

Punkt 1.

Vedtægtsændring

Bestyrelsen foreslår, at § 3 stk. 2 ændres. Ændringen skal medvirke til, at køber og nuværende andelshavere får mulighed for at opnå bedre lånevilkår.

§ 3, stk. 2 får nedennævnte ordlyd, hvorefter nuværende stk. 2 og 3 ændres til stk. 3 og 4.

Ny § 3 stk. 2:

"Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 12 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som kan godkendes af foreningen og opfylder kravene til bopælspligt, jfr. vedtægternes § 3 og § 7. Såfremt andelen ikke er solgt inden 12 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 14, idet foreningen er berettiget til at fradrage alle sine tilgodehavender og udlæg, herunder for boligafgift og sædvanlige salgsomkostninger incl. eventuelt ejendomsmæglersalær, forud for kreditor."

Punkt 2

Vedtægtsændring

Bestyrelsen foreslår, at § 7, stk. 5 ændres, idet mortifikation ikke længere bruges. § 7 stk. 5 foreslås ændret til følgende ordlyd, der er tidssvarende og i overensstemmelse med, hvad der rent faktisk sker i dag.

"For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis."

Punkt 3

Vedtægtsændring

Bestyrelsen foreslår, at der i vedtægterne tilføjes bestemmelser om pantsætning og udlæg, som nu er tilladt i henhold til andelsboligloven. Lovens regler gælder, selvom der ikke står noget i vedtægterne, men det er hensigtsmæssigt, at både nuværende og nye andelshavere kan læse reglerne. Disse foreslås indføjret som et nyt stk. 4 i § 6 med følgende ordlyd:

"Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavender efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af en sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebrev eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v."

Punkt 4

Vedtægtsændring

Bestyrelsen foreslår, at vedtægternes § 14, stk. 5 opdeles, således at der kommer et nyt stk. 6 omkring afregning, da den nuværende bestemmelse herom ikke helt dækker det, som rent faktisk sker i dag. Nuværende stk. 5 afsluttes således med ".. fået medhold ved skønnet". Ny stk. 6

foreslås indført med nedennævnte ordlyd (nuværende § 14, stk. 6 bliver herefter § 14, stk. 7):

"Den aftalte og af bestyrelsen godkendte overdragelsessum skal senest 1 uge før overtagelsen være indbetalt på foreningens konto i pengeinstitut. Senest 3 uger efter overtagelsesdagen afregnes provenuet efter fradrag af foreningens tilgodehavender, herunder udgifter til mangelsafhjælpning samt overtagelsesgebyr og gebyr til bestyrelse/administrator ved afregning til pant- og udlægshavere, ved tvangsauktioner, ejendomsmæglerbesvarelser m.v. Derefter anvendes provenuet til dækning af eventuelle pant- og udlægshavere og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Endvidere er bestyrelsen ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til efterbetaling af varmeudgifter o.lign. samt et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen."

Punkt 5 **Vedtægtsændring**

Bestyrelsen foreslår at § 11 ændres til:

Fremleje

(11.1) En andelshaver må hverken helt eller delvist overlade brugen af boligen til andre, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.

(11.2) En andelshaver er, når han har beboet andelslejligheden i mindst 1 år, berettiget til at fremleje eller låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på maksimalt 2 år. Fremlejer kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin lejlighed fremlejet, skal andelshaveren bebo lejligheden minimum 1 år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, der skal være af minimum 6 måneders varighed.

(11.3) Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

Punkt 6. **Vedtægtsændring**

Bestyrelsen foreslår at § 14 stk. 3 får følgende ordlyd, således at den svarer til det, der sker i dag, nemlig at forbedringer i lejligheden vurderes af den af foreningen sædvanligt benyttede vurderingsmand der tager udgangspunkt i de vejledende regler fra ABF:

§14 stk. 3 foreslås ændret til følgende ordlyd:

"Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. Den af bestyrelsen udpegede vurderingsmand besigtiger lejligheden og udarbejder vurderingsrapport med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforingskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Honorar til vurderingsmand betales af sælger."

Samtidigt foreslås § 14 stk. 4 ændret, således at ordet "fastsatte" erstattes af "godkendte":

"Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen herefter godkendte pris for forbedringer, inventar og løsøre, samt den af bestyrelsen godkendte prisnedsættelse for mangelfuld vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn."

Såfremt ændringerne vedr. § 14 vedtages, fremstår § 14 således:

Som vederlag for overdragelse af andel kan kun godkendes rimelige beløb, og højest hvad den til enhver tid gældende lov på området tilsiger. Afståelsen må ikke gøres afhængig af andre køb, og såfremt der sker overdragelse af møbler eller andet, skal aftale herom godkendes af bestyrelsen. Aftaler i strid med disse bestemmelser gør overdragelsen af andelen ugyldig og kan medføre eksklusion af andelshaveren, jf. § 17.

Pris opgjort efter nedenstående retningslinjer:

1. Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat i foreningens seneste årsregnskab. Den af generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er bindende indtil en ny generalforsamling træffer beslutning om en anden andelsværdi, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
2. Værdien af forbedringer i lejligheden ansat til den oprindelige pris, med fradrag af værdiforringelse på grund af alder og slitage.
3. Værdien af inventar fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage. Bortset fra inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, skal køber dog frit kunne nægte at overtage inventar.
4. Såfremt lejlighedens vedligeholdelsesstand er mangelfuld, kan bestyrelsen beregne prisnedslag under hensyn hertil.

Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. Den af bestyrelsen udpegede vurderingsmand besigtiger lejligheden og udarbejder vurderingsrapport med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Honorar til vurderingsmand betales af sælger

Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen herefter godkendte pris for forbedringer, inventar og løsøre, samt den af bestyrelsen godkendte prisnedsættelse for mangelfuld vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn.

Skønsmanden skal ved besigtigelsen af lejligheden indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved skønnet.

Den aftalte og af bestyrelsen godkendte overdragelsessum skal senest 1 uge før overtagelsen være indbetalt på foreningens konto i pengeinstitut. Senest 3 uger efter overtagelsesdagen afregnes provenuet efter fradrag af foreningens tilgodehavender, herunder udgifter til mangelsafhjælpning samt overtagelsesgebyr og gebyr til bestyrelse/administrator ved afregning til pant- og udlægshavere, ved tvangsauktioner, ejendomsmæglerbesvarelser m.v. Derefter anvendes provenuet til dækning af eventuelle pant- og udlægshavere og til sidst afregnes til den fraflyttende andelshaver. Endvidere er bestyrelsen ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til efterbetaling af varmeudgifter o.lign. samt et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

Hvis en andelshaver ikke én måned efter at være fraflyttet har bragt ny andelshaver i forslag, er bestyrelsen berettiget til at bestemme, hvem der skal overtage andelen og boligen samt at fastsætte overdragelsesvilkårene, hvorefter afregning sker til den fraflyttende efter de foran afgiven regler.