



Generalforsamling 2005

Vedr.: Forslag til vedtægtsændringer fra bestyrelsen.

Forslag fra bestyrelsen

1. Forslag

Forslag til ændring af § 5, stk. 2 og 3 og § 23 stk. 3

Solidarisk hæftelse ændres til pro rata, ifølge ABF standard anbefalinger.

§ 5 Hæftelse.

✓ (5.2) For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

✓ (5.3) En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 23 Hæftelse. (den nuværende §22)

- (23.3) Ændringer af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter/pro rata. / Personligt & solidarisk

Forklaring: De tidl. § 5.2 og § 5.3 udgår, og § 23.3 ændres (nuværende 22.3).

2. Forslag

Forslag til ændring af § 6, stk. 2 og 3, § 13 stk. 6-11, § 15 stk. 2 og 3, samt tilføjelse af ny § 16.

På grund af de ny regler for pant i andele, er nuværende vedtægter ~~lovstridige~~, bestyrelsen foreslår følgende godkendte §'er fra ABF tilpasset de nuværende vedtægter. Pant regler påvirker § 6, 13, 15, 19 og indskydelse af ny § 16.

Uhensigtsmæssige og ikke korrekte i forhold til gældende lovgivning

§ 6 Andel.

- ✓ (6.2) Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-18, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.
- ✓ (6.3) Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende 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 et sådant tilgodehavende.

Forklaring: Den tidl. § 6.2 udgår og nuværende § 6.3 bliver til § 6.4

§ 13 Overdragelse.

— Nuværende § 13 stk. 6-11 udgår. Da der ikke længere ^{skal} stilles garanti.

Grundet manglende § 13 stk. 3 tilrettes nummereringen.

§ 15 Fremgangsmåde.

- ✓ (15.2) Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.
- ✓ (15.3) Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som - efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af

garantien – afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

- ✓ (15.5) Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.
- ✓ (15.6) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3-5, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

Forklaring: De tidl. § 15.2 og § 15.3 ændres. § 15.5 og §15.6 tilføjes.

§ 16 Garanti for lån. (ny §)

- (16.1) I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 20 om eksklusion.
- (16.2) Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

Forklaring: Kræves indskudt som følge af lovændring. Alle efterfølgende §'er nummereres og alle henvisninger tilrettes.

§ 20 Eksklusion. (nuværende § 19)

- (21.1) I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:

- 1) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.
 - 2) **Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 16 stk. 1.**
 - 3) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.
 - 4) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
 - 5) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
 - 6) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelejlighedsens bestemmelser berettiger udlejereren til at ophæve lejemålet.
- (20.2) Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed, og der forholdes som bestemt i § 13 stk. 4.

**Forklaring: § 20 er den nuværende § 19. § 20 stk. 1 er en omskrivning af den nuværende §, kun pkt. 2 er tilføjet, jf. regler om pant.
I § 20 stk. 2 er kun henvisningen rettet.**

3. Forslag

Forslag til ændring af § 11 vedrørende fremleje.

✓ I dag skal fremleje vurderes og godkendes af bestyrelsen fra gang til gang. For at undgå varierende fortolkninger fra gang til gang foreslår Bestyrelsen at reglerne specificeres ifølge anbefalinger fra ABF.

- (11.1) En andelshaver kan kun fremleje eller -låne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives når en andelshaver af særlige grunde midlertidigt må fraflytte sin lejlighed for en kortere eller længere periode.
- Midlertidige grunde er; når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 1 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.**

Forklaring: I § 11 stk. 1 tilføjes fremhævet tekst som udspecificering af allerede gældende praksis.

4. Forslag

Forslag til ændring af § 15 stk. 1.

§ 15 stk. 1 omhandler en salgsprocedure, som skulle have eksisteret siden 1997. Denne procedure kan sidestilles med ABFs vejledning ved salg. Bestyrelsen anbefaler at denne udskiftes med følgende:

- (15.1) Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.

Forklaring: ABFs vejledning til salgsprocedure anvedes ved salg.

Forslag fra andelshaver

Ingen foreslag er modtaget.

Skal sendes til bestyrelsen senest 8 dage før GF, hvorefter de omdeles

Fuldmagt

Herved bemyndiger jeg formand Rikke Pape Thomsen til at stemme og varetage mine interesser på A/B Baldersgade 57's generalforsamling den 24. april 2005.

Navn med blokbogstaver

Underskrift

Lejlighedsnummer

Dato