

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Andelsboligforeningen "Sønderport" indkalder herved til ekstraordinær generalforsamling, der afholdes

mandag, den 18. marts 2024, kl. 17.30

hos Wantzin Ejendomsadvokater, Adelgade 15, 5., 1304 København K med følgende

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent
2. Forslag fra bestyrelsen om endelig vedtagelse af ændring af vedtægternes § 13, stk. 3 vedrørende salg, hvis en andelslejlighed ikke kan ske til den maksimale pris. Den nuværende § 13, stk. 3, er - har bestyrelsen konstateret - en besværlig, tung og svær administrérbar bestemmelse, der derfor ændres af mange foreninger, der har en tilsvarende bestemmelse i deres vedtægter. Der henvises til ændringsforslag i vedhæftede **bilag 1**.
3. Forslag fra bestyrelsen om endelig vedtagelse af vedtægternes § 14, stk. 2, 4. og 5. punktum vedrørende reguleringsklausul slettes. Bestemmelsen har vist sig både administrativ tung og nærmest mulig at praktisere, hvis foreningen har en stor reserve/buffer i regnskabet, hvilket A/B Sønderport har. Bestemmelsen er også overflødig på den måde, at en sælgende andelshaver altid kan vælge at afvente en generalforsamling inden et salg. Nærmere uddybning vil ske på generalforsamlingen. Der henvises til vedhæftede **bilag 2**.
4. Forslag fra bestyrelsen om at ændre ventelistereglerne, således at reglerne vil være forenelige med anvendelse af et digitalt ventelistesystem.
Bestyrelsen ønsker at omlægge foreningens ventelister til et egentligt ventelistesystem for at lette administrationen af ventelisterne og øge gennemsigtigheden for både andelshavere og de indstillede på listerne. De eksisterende regler vil fortsat gælde indtil ventelisterne er klar til at blive overført til det nye ventelistesystem. Bestyrelsen vil melde ud, når det sker. Der henvises til vedhæftede **bilag 3 og 4**.

Selvom ventelistereglerne jf. vedtægterne ikke formelt kræver vedtagelse med 2/3-flertal skal dette alligevel ud fra et forsigtighedsprincip, da det vedrører ventelisterne, selvom ændringerne mere er af administrativ karakter for at tilpasse ventelistereglerne til en digital ventelistedokumentation.

På foreningens ordinære generalforsamling den 22. januar 2024 var der ikke mødt tilstrækkeligt til at vedtage de ovenfor foreslåede vedtægtsændringer endeligt, jf. punkt 2 og 3. Forslagene opnåede imidlertid det nødvendige flertal blandt de fremmødte, og i medfør af vedtægternes § 24, stk. 2, kan de foreløbigt vedtagne forslag herefter forelægges på en ny generalforsamling, hvor de kan vedtages endeligt, uanset hvor mange der giver møde.

Det skal understreges, at der på den ekstraordinære generalforsamling kun kan ske enten vedtagelse eller forkastelse, men ikke ændring i disse forslag.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

FULD MAGT

Undertegnede andelshaver i A/B Sønderport giver hermed fuldmagt til:

Navn fuldmagtshaver _____

Lejl. nr./adresse _____

Til at deltage i og stemme på mine vegne på foreningens generalforsamling den 18. marts 2024.

København, den _____ 2024

Navn fuldmagtsgiver _____

Lejl. nr./adresse _____

Det bemærkes, at hver andelshaver kun kan afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

**Andelsboligforeningen
"Sønderport"**

BILAG 1

Ad 5 b Forslag fra bestyrelsen om at andelsboligen Amagerbrogade 18, 1.th. efter aftale med andelshaverne kan ændre status fra nu blandet bolig- og erhvervsandel (50 m² erhverv ud af 178 m²), således at erhvervsdelen nedlægges, og andelen fremover bliver ren boligandel.

Forslaget indebærer, at andelens nuværende andelsværdi og boligafgift nedsættes, således at den svarer til identiske andelsboliger uden erhverv eksempelvis Amagerbrogade 18, 4.th. Således medfører forslaget nedsættelse af nuværende indskud/andelsværdi fra kr. 51.055,65/kr. 5.706.490,00 til kr. 44.279,32/kr. 4.949.099,60. Det vil sige, at andelsværdien nedsættes med ca. kr. 757.000. Boligafgiften nedsættes årligt fra kr. 95.967 til kr. 82.719.

Da foreningen blev stiftet var den pågældende andel et blandet bolig- og erhvervslejemål, der blev opretholdt, hvilket er uhensigtsmæssigt i dag, at der findes erhverv eller erhvervsmulighed mellem boliger. Langt hovedparten af foreningens andelsboliger er rene boligandele.

Nedsættelsen af boligafgiften med ca. kr. 13.000 årligt opvejes af den samtidige nedsættelse af andelsværdien med ca. kr. 757.000, der vil tilfalde alle andelshavere som forøgelse af andelsværdien, selvom det selvfølgelig ikke er meget pr. andel.

På grund af disse ændringer kræver forslaget formelt set godkendelse af generalforsamlingen, selvom det er godkendt af både bestyrelse og de pågældende andelshavere, idet det sidste forudsættes.

Om og hvornår ændringen gennemføres afhænger af aftale mellem bestyrelsen og andelshaverne.

FORSLAG TIL VEDTÆGTSÆNDRINGER

Ad 5 c Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægternes § 13, stk. 3 vedrørende salg, hvis en andelslejlighed ikke kan ske til den maksimale pris. Den nuværende § 13, stk. 3, er - har bestyrelsen konstateret - en besværlig, tung og svær administrérbar bestemmelse, der derfor ændres af mange foreninger, der har en tilsvarende bestemmelse i deres vedtægter.

Bestyrelsen foreslår, at § 13, stk. 3 ændres til (idet ændringen er angivet med *kursiv*):

"(13.3) Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 14, står det sælger frit for at sælge andelen under maksimalpris til den sælger måtte ønske, uden at andelen skal tilbydes til de indtegnede på ventelisterne igen. Dog skal der gives meddelelse til alle på de angivne ventelister om at andelen udbydes til salg til anden side, således at de har mulighed for at kontakte sælger, såfremt de måtte være interesserede i køb og til hvilken pris."

Den nuværende formulering af § 13, stk. 3 er således:

(13.3) Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 14, eller sælger ønsker at sælge andelen under maksimal lovlig pris til personer, der ikke er nævnt i § 13 stk. 2 litra a, skal den køber, der ønsker at købe til en lavere pris, være bundet af sit tilbud i 10 arbejdsdage, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 10 % af den maksimale lovlige pris excl. løstøre. De indtegnede på ventelisterne efter § 13 stk. 2 litra b og c skal herefter tilbydes andelen igen til den pris, som sælger har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før købers vedståelsesfrist udløber. Fristen på de 10 arbejdsdage regnes fra det tidspunkt, hvor bestyrelsen skriftligt har fået meddelelse om, at både køber og sælger har underskrevet salgsaftalen.

Ad 5 d Forslag fra bestyrelsen om at vedtægternes § 14, stk. 2, 4. og 5. punktum vedrørende reguleringsklausul slettes. Bestemmelsen har vist sig både administrativ tung og nærmest mulig at praktisere, hvis foreningen har en stor reserve/buffer i regnskabet, hvilket A/B Sønderport har. Bestemmelsen er også overflødig på den måde, at en sælgende andelshaver altid kan vælge at afvente en generalforsamling inden et salg. Nærmere uddybning vil ske på generalforsamlingen.

Bestyrelsen foreslår, at 4. og 5. punktum i § 14, stk. 2, slettes, således at den tekst, der forslås slettet er overstreget nedenfor:

~~(14.2) Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B-D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, excl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer eller husholdningsmaskiner, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, beregnes tillæg respektive nedslag efter litra D under hensynstagen til maskinernes alder og forventede normale levetid. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.~~

Regler for INTERN VENTELISTE i A/B SØNDERPORT

- Alle foreningens andelshavere kan optages på foreningens INTERNE VENTELISTE. Er der flere andelshavere til samme andel, optages andelshaverne samlet på den interne venteliste.
- Anciennitet på den interne venteliste regnes fra den dag skemaet "Optagelse på INTERN VENTELISTE" er modtaget af bestyrelsen.
Punktet ændres til: Anciennitet på den interne venteliste regnes fra opskrivningstidspunktet i ventelistesystemet.
- For nyoptagne medlemmer samt efter rundflytning gælder det dog, at andelshaverne skal have boet i lejligheden i mindst 24 måneder, inden de kan flytte videre til en større lejlighed. Dette gælder dog ikke ved videreflytning til mindre lejlighed.
- Ledig andel tilbydes den andelshaver, som har ønsket den pågældende type lejlighed og som har længst anciennitet på den interne venteliste.
- Alle andelshavere på den interne venteliste har ret til et ubegrænset antal tilbud om andel.
- Andelshavere kan bytte indbyrdes uafhængigt af den interne venteliste. Indbyrdes bytning må kun ske med den hensigt at bo i den lejlighed, der byttes til.
- Andelshavere, der benytter et tilbud om en lejlighed i henhold til den interne venteliste, skal fraflytte deres gamle lejlighed og mister indstillingsretten til den gamle lejlighed.
- Efter overtagelse af en lejlighed i henhold til den interne venteliste slettes man fra denne og kan ikke stå på den interne venteliste, før bestyrelsen har modtaget et nyt skema "Optagelse på INTERN VENTELISTE".
Punktet ændres til: Efter overtagelse af en lejlighed i henhold til den interne venteliste slettes man fra denne. Det er herefter op til andelshaveren selv at genopskrive sig på listen.

Generel ændring: Stavemåden *extern/externe* ændres til *ekstern/eksterne* i hele dokumentet.

Regler for EXTERN VENTELISTE i A/B SØNDERPORT

- Optagelse på andelsboligforeningens EXTERNE VENTELISTE sker via skemaet "Indstilling til EXTERN VENTELISTE".

Punktet ændres til: Optagelse på andelsboligforeningens eksterne venteliste sker ved selvbetjening i foreningens digitale ventelistesystem.

- Man kan vælge at stå "passivt" på den eksterne venteliste, således at man opbygger anciennitet, men ikke får tilbud om en andel.
- Hver andel kan opskrive én person over 18 år på foreningens eksterne venteliste. Denne indstillingsret kan i stedet bruges til at indstille ét af husstandens børn på den eksterne venteliste fra barnets fyldte 12. år. Barnet står dog passivt på den eksterne venteliste til det fyldte 18. år.
- Bestyrelsen skal have skriftlig besked når man vil ændre status fra aktiv til passiv eller omvendt. Ændringen træder først i kraft 14 dage efter anmodningen er modtaget.

Punktet slettes, da dette fremadrettet håndteres ved selvbetjening i ventelistesystemet.

- Bestyrelsen skal have skriftlig besked hvis man vil ændre sine ønsker med hensyn til boligtype eller adgangsforhold, og hvis man ændrer sin bopælsadresse.

Punktet slettes, da dette fremadrettet håndteres ved selvbetjening i ventelistesystemet.

- Anciennitet på den eksterne venteliste regnes fra den dato, hvor bestyrelsen modtager skemaet "Indstilling til EXTERN VENTELISTE".

Punktet ændres til: Anciennitet på den eksterne venteliste regnes fra opskrivningstidspunktet i ventelistesystemet.

- Ledig andel tilbydes den indstillede på den eksterne venteliste, som har ønsket den pågældende type lejlighed, og som har længst anciennitet på den eksterne venteliste.
- Hvis den indstillede udnytter et tilbud om en andel og dermed bliver andelshaver i foreningen, kan den andelshaver, der havde indstillet vedkommende, indstille en ny person med anciennitet på listen, der følger datoen for det nye skema "Indstilling til EXTERN VENTELISTE".

Punktet ændres til: Hvis den indstillede udnytter et tilbud om en andel og dermed bliver andelshaver i foreningen, kan den andelshaver, der havde indstillet vedkommende, indstille en ny person med anciennitet på listen, der følger tidspunktet for den nye persons opskrivning i ventelistesystemet.

- Andelshaveren kan til enhver tid slette den som andelshaveren har indstillet på den eksterne venteliste og skrive en ny op, dog uden at den nye kan overtage den forrige anciennitet på ventelisten.
- Ancienniteten på den eksterne venteliste - for den, der er optaget på den eksterne venteliste - bibeholdes, hvis andelens medlemskab af foreningen fortsætter i forbindelse med ophævelse af samliv og hvis andelshaveren flytter til en anden andel inden for foreningen.
- Den indstillede på den eksterne venteliste bliver automatisk slettet fra den eksterne venteliste, når den andel, der har opskrevet den indstillede, ikke længere er medlem af foreningen pga. fraflytning, eksklusion eller dødsfald.

- Indstillede på den eksterne venteliste kan få op til tre tilbud om en ledig lejlighed svarende til det ønskede på "Indstilling til EXTERN VENTELISTE". Benyttes ingen af disse tilbud, bliver den indstillede slettet fra listen efter det tredje tilbud.

Punktet slettes, da reglen ikke er nødvendig med et digitalt ventelistesystem og desuden er utidssvarende.

- Ved returpost i forbindelse med lejlighedstilbud skal bestyrelsen advisere den andel, der har indstillet vedkommende.

Punktet slettes, da dette fremadrettet håndteres af ventelistesystemet.

Opindeligt vedtaget på generalforsamlingen 31. januar 2002 med senest ændring af 30. maj 2022.