

Bilag 1

Forslag om ændring af foreningens vedtægter

Forslagene kræver iht. foreningens vedtægter § 23, stk. 2, at mindst 2/3 af medlemmerne er repræsenteret og at mindst 2/3 af ja- og nej stemmerne stemmer for forslagene. Er 2/3 af medlemmerne ikke til stede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af ja- og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling med henblik på vedtagelse af et fremsat forslag. Afholdes en sådan, kan forslagene endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal af ja- og nej stemmer, uanset hvor mange der er mødt op.

Bestemmelse	Gammel bestemmelse	Ny bestemmelse + evt. kommentar
§ 7 stk. 2.	Andelshaveren er forpligtet til at flytte ind i andelsboligen, og benytte andelsboligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand	Bestemmelsen ændres og der tilføjes: Alle andelshavere er forpligtet til at flytte ind i andelsboligen, og benytte andelsboligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand. Såfremt der er flere personer, der ejer en andel i fællesskab, gælder forpligtelsen for alle andelshavere, der således skal flytte ind og benytte andelsboligen som helårsbolig.
§ 9 stk. 1 Ændres	En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen, jf. dog stk. 5. Det betyder, at andelshaver har vedligeholdelses- og fornyelsespligten af bl.a. maling, tapetsering, gulve, døre, låse, nøgler, træværk, murværk og puds, alt andelsboligens udstyr, herunder køkken og bad, elektriske installationer, stikkontakter, elmåler, vandledninger, vandhaner, termostater og sanitetsinstallationer, tilgangs- og afløbsrør ud til fællesstammerne. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde	Bestemmelsen tilpasses til følgende markeret med fed. En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen, jf. dog stk. 5. Det betyder, at andelshaver har vedligeholdelses- og fornyelsespligten af bl.a. maling, tapetsering, gulve, døre, låse, nøgler, træværk, murværk og puds, alt andelsboligens udstyr, herunder køkken og bad, elektriske installationer, stikkontakter, elmåler, vandledninger, vandhaner, termostater og sanitetsinstallationer, tilgangs- og afløbsrør ud til fællesstammerne. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde. En andelshaver er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af hele døre, der fører ud af andelsboligen.
§ 9 stk. 5	Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1-4, herunder af bygninger, skure samt fælles anlæg. Andelsboligforeningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af fælles forsynings- og afløbsledninger (lodrette rør) i andelsboligerne, udskiftning af etageadskillelsen medmindre udskiftningen er nødvendiggjort af andelshaverens manglende	Bestemmelsen tilpasses til følgende markeret med fed slettes. Det har været praksis i foreningen at andelshaver selv står for udgiften til udskiftning af hele døre. Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1-4, herunder af bygninger, skure samt fælles anlæg. Andelsboligforeningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af fælles forsynings- og afløbsledninger (lodrette rør) i andelsboligerne, udskiftning af etageadskillelsen medmindre

	<p>vedligeholdelse af gulvbelægningen og udvendig vedligeholdelse samt udskiftning af hele vinduer samt hele døre, der fører ud af andelsboligen. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.</p>	<p>udskiftningen er nødvendiggjort af andelshaverens manglende vedligeholdelse af gulvbelægningen og udvendig vedligeholdelse samt udskiftning af hele vinduer samt hele døre, der fører ud af andelsboligen. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.</p>
<p>Som ny § 9, stk. 6 indføres:</p>		<p>Der indføres ny § 9 stk. 6 med følgende ordlyd: § 9, stk. 6-7 bliver herefter til § 9, stk. 7-8.</p> <p>Bestyrelsen kan til enhver til foretage undersøgelser eller prøvetagning i en lejlighed, såfremt der er mistanke om, at en forbedring, f.eks. et badeværelse ikke er udført korrekt eller er blevet skadet. Såfremt undersøgelserne efterfølgende udløser et vedligeholdelsespåbud, jf. §9, stk. 7 kan foreningen forlange udgifterne til undersøgelserne dækket af andelshaveren.</p> <p>§9, stk. 6-7 bliver herefter til §9, stk. 7-8.</p>
<p>§ 11, stk. 1.</p>	<p>En andelshaver er berettiget til at udleje eller udlåne sin andelsbolig, i samme omfang som lejere har fremlejeret i henhold til lejeloven der siger, at har man ret til at fremleje i indtil 2 år, når andelshaverens fravær er midlertidigt, og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse el. lign. Andelshavere må ikke udleje eller udlåne sin andelsbolig i videre omfang.</p>	<p>Bestemmelsen tilføjes – da formuleringen ikke er kommet med i de nye vedtægter.</p> <p>Andelshaveren må først fremleje når man har boet og været folkeregistertilmeldt sin lejlighed i mindst 2 år.</p>
<p>§ 11 stk. 4, litra 7</p>	<p>Fremlejer (andelshaver) skal mindst 3 dage inden lejeforholdets påbegyndelse, advisere naboerne om fremlejen på opslagstavlen i opgangen. Det skal fremgå tydeligt hvilken lejlighed der udlejes, lejeperiode, samt brugbart mobilnummer og gyldig e-mailadresse, således at fremlejer(andelshaver) kan kontaktes øjeblikkeligt, i tilfælde af problemer.</p>	<p>Bestemmelsen ændres – nedenstående slettes og nyt afsnit tilføjes:</p> <p>Det skal fremgå tydeligt hvilken lejlighed der udlejes, lejeperiode, samt brugbart mobilnummer og gyldig e-mailadresse, således at fremlejer(andelshaver) kan kontaktes øjeblikkeligt, i tilfælde af problemer.</p> <p>Adviseringen skal ske på den af bestyrelsen anviste måde og indeholde de oplysninger, som bestyrelsen fastsætter</p>

§ 13 stk. 2, B, sidste afsnit	<p>Dette kan frigives ved bestyrelsens beslutning, såfremt der er tale om samlivsophævelse, hvor parterne indtil overtagelsen har boet sammen og haft fælles folkeregisteradresse i foreningen i mindst 2 år, og hvor de pågældende ønsker at bebo hver sin lejlighed. Bestyrelsen kan knytte vilkår til tilladelsen</p>	<p>Bestemmelsen er ikke relevant og skal slettes, da bestyrelsen under § 13, stk. 3 allerede har mulighed for at fravige fra ventelistereglerne, hvis sociale hensyn taler herfor.</p>
§ 13, stk. 3	<p>Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten, herunder kan bestyrelsen fastsætte et depositum eller gebyr for at blive indtegnet på en venteliste. Bestyrelsen er endvidere bemyndiget til at fravige ventelistereglerne, hvis sociale hensyn taler herfor.</p>	<p>Bestemmelsen ændres og der indsættes følgende:</p> <p>Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for håndtering af overdragelsesprocessen i foreningen, samt administration af ventelisten, herunder kan bestyrelsen fastsætte et depositum eller gebyr for at blive indtegnet på en venteliste. Bestyrelsen er endvidere bemyndiget til at fravige ventelistereglerne, hvis sociale hensyn taler herfor.</p>
§ 13 stk. 6		<p>Der tilføjes et nyt afsnit § 13 stk. 6 med følgende ordlyd:</p> <p>Ved salg af en andel skal der ske fremvisning af lejligheden.</p>
§ 14, stk. 2 tilføjes:		<p>Der tilføjes ny § 14 stk. 2 med følgende ordlyd:</p> <p>Badeværelser kan kun give anledning til forbedring, såfremt der enten foreligger ibrugtagningstilladelse, - eller såfremt disse er behørigt registreret i BBR uden egentlig byggesag</p>
§ 14 stk. 5	<p>Ved salg af enhver andelsbolig skal der foretages syn af andelslejlighedens EL- og VVS-installationer af en autoriseret EL- og VVS-installatør. Omkostninger hertil betales af sælger. Eftersyn sker af en autoriseret elektriker og VVS'er, der er udpeget af bestyrelsen.</p>	<p>Til bestemmelsen tilføjes:</p> <p>Alle ulovligheder skal udbedres af sælger inden overdragelsen kan sættes i gang. Der skal sendes dokumentation for udbedring til administrator, der herefter kan udbyde lejligheden til salg.</p>
Som ny §14, stk. 6 indføres:		<p>Der indføres ny § 14 stk. 6 med følgende ordlyd: §14, stk. 6 bliver herefter til §14, stk. 7.</p> <p>Når en lejlighed overdrages overtager køber ansvaret for lejlighedens indvendige tilstand og alle udførte forbedringer, jf. §§ 9-10. Foreningen overtager ikke nogen del af ansvaret for forhold, der vedrører andelshaveren, ved at lade lejligheden gennemgå af foreningens vurderingsmand, jf. § 14, stk. 4, ved at forlange el- og VVS-syn, jf. § 14, stk. 5, ved at godkende købsaftalen eller ved andre dispositioner i forbindelse med handlen. Et eventuel krav fra</p>

		foreningen i henhold til §§ 9-10 kan således rettes imod den til enhver tid værende andelshaver. Et eventuelt krav imod tidligere andelshavere bliver herefter et mellemværende imellem køber og sælger, uden at foreningen bliver del af den sag.
§ 14 stk. 8		Der tilføjes ny § 14 stk. 8 med følgende ordlyd: Det er den nuværende andelshavers ansvar, at en ibrugtagningstilladelse foreligger inden et lejlighedssalg kan gennemføres, såfremt der er foretaget arbejder i lejligheden af nuværende eller tidligere andelshavere, hvor ibrugtagningstilladelse er et krav.
§ 15 stk. 1 tilføjes nyt afsnit efter 2. pkt	Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand samt andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf.	Bestemmelsen tilføjes til sidst: Bestyrelsen kan nægte at godkende en overdragelsesaftale, såfremt der er uanmeldte eller uafsluttede byggesager, andre verserende sager eller ulovlige forhold, som andelshaver bærer ansvaret for, der ikke er udbedret på aftaletidspunktet. (NB: Vedtages tilføjjelsen til § 14, stk. 5 bortfalder dette forslag)
§ 18 stk. 4	Er der flere navne på et andelsbevis og er der tale om samlivsophør (fx kærester, forældre, børn eller søskende), og ønsker en eller flere at bevare lejligheden, kan den eller de andre kun købe internt, hvis alle parter har været påført andelsbeviset, været folkeregistertilmeldt og har boet som andelshavere i foreningen i mindst 2 år. Alle får herefter en ny købsaftale og fortrinsret /anciennitet iht. alle bestemmelser starter herefter fra det interne køb	Bestemmelsen slettes, da reglerne omkring overdragelse allerede fremgår af vedtægternes § 13.
§ 20, stk. 1, litra F	gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet	Bestemmelse tilføjes: Såfremt der er flere andelshavere anført på et andelsbevis, betragtes disse som en samlet andelshaver, der ekskluderes samlet, uanset om forholdet, der begrundet eksklusion kun kan henføres til en eller flere i kredsen af andelshavere. Såfremt en andelshaver ejer flere andelsboliger, jf. § 3 omfatter eksklusion alle andelsboliger, som den pågældende ejer eller er medejer af. En eksklusionsbeslutning, der er tiltrådt af mindst 3/4-dele af bestyrelsen, kan ikke kræves indbragt

		for en generalforsamling, uanset eksklusionsgrundlaget.
§ 26, stk. 7	Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i <u>bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling</u> . Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end fem, indkaldes generalforsamlingen til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.	Bestemmelsen tilpasses til følgende markeret med fed, mens understregningen (modsat) slettes: Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i det udtrådte medlems anciennitet . Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end fem, indkaldes generalforsamlingen til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.