



Bestyrelsen har i samarbejde med administrator og foreningens advokat arbejdet på en ny opdateret vedtægt og stiller derfor forslag om at overgå til en ny vedtægt. Den nye vedtægt er udarbejdet med udgangspunkt i ABF's standard vedtægter og tilpasset ift. foreningens eksisterende særlige bestemmelser der er forsøgt indarbejdet hvor nødvendigt.

Flere i foreningen har rettet henvendelse til bestyrelsen omkring den nye vedtægt og derfor følger vedlagt et kort notat, der angiver de væsentligste ændringer og bibeholdelse af eksisterende bestemmelser mv.

Foreningens nuværende vedtægt er af ældre dato og er blevet tilpasset mange gange siden stiftelsen med både varige og midlertidige bestemmelser, ligesom nogle regler går igen 2 steder i vedtægten. I stedet for at indskrive nye opdateringer i den gamle vedtægt er der taget udgangspunkt i den standard vedtægter der er udarbejdet af ABF (Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation) og som rigtig mange andelsboligforeninger bruger som standard og læner sig op ad.

Af nedenstående oversigt har vi henvist til den nuværende vedtægt til venstre, samt i kolonnen til højre knyttet kort kommentarer til den nye vedtægt og lavet krydshenvisning, så de enkelte bestemmelser er til at sammenligne med hinanden, når man holder de 2 vedtægter op mod hinanden.

Gamle bestemmelser	Nye bestemmelser
§ 1, § 2 og § 4	Er ikke ændret
§ 3 Vedr. optagelse af medlemmer og elektronisk kommunikation	§ 3 er simplificeret så den alene rummer de gældende regler for hvem der kan være medlemmer i foreningen, ligesom det her nu er angivet at foreningen kan erhverve lejligheder (stk.3 og tidligere § 4). De tidligere stk. 4-8 omkring elektronisk kommunikation er rykket ned i § 30.
§ 4 - § 7 Vedr. indskud, hæftelse og andel	Er de samme bestemmelser der nogenlunde går igen i § 4 - § 6. Bestemmelsen i § 6, stk. 2 med følgende ordlyd: "Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til lejlighedernes lejeværdi" er flyttet til § 23 omkring generalforsamlingsbeslutninger.
	§ 7 Der indsættes en ny bestemmelse fra ABF's vedtægt omkring anvendelse af andelsboligen og hvor foreningens praksis er beskrevet på dette punkt.



Gamle bestemmelser	Nye bestemmelser
§ 8 Omkring boligaftale og lejekontrakt med andelshavere	Bestemmelsen slettes, da det ikke sker i praksis. Der indgås en overdragelsesaftale imellem køber, sælger og foreningen som danner grundlag for indtræden i foreningen.
§ 9 Omkring boligafgift	§ 8 omkring boligafgift specificerer hvornår der skal betales, samt hvor længe man hæfter og at man kan pålægges gebyr ved manglende betaling. Bestemmelsen er længere end den gamle § 9
§ 10 Omkring vedligeholdelse	§ 9 vedligeholdelsesbestemmelsen er gjort mere præcis, ligesom der i stk. 6 er sket en mindre tilpasning af ansvaret ved aflevering af altaner ved salg. Dertil er der lavet en præcisering af at andre følgeomkostninger ved etablering af altan som ikke betragtes som en fast blivende bestanddel skal afskrives. Dette kunne være fx være en stikkontakt på altanen, læhegn eller andet som opsættes ifbm med altanens etablering eller senere og som skal afskrives efter de gældende regler, da de ikke betragtes som en fast blivende bestanddel som selve altanen og udgifterne forbundet hermed. Der ændres ikke på at "selve udgiften til etablering af altan afskrives ikke".
§ 11 Omkring forandringer	§ 10 Der er angivet nogle mere præcise regler for forandringer i lejligheden (godkendelsesprocedure, afslag og krav om at give adgang), samt angivet at det ikke er foreningen/bestyrelsen der bærer ansvaret. Dertil er det nu angivet at: "medfører en andelshavers egne udførte VVS eller EL-arbejder skader på foreningens bygninger, betaler andelshaver op til grænsen for den til enhver tid fastsatte selvrisiko, som kan oplyses af foreningens administrator". Tidligere regler om at der ikke er tilladelse til opsætning af brusekabiner er bibeholdt
§ 12 Udlejning mv,	§ 11 Reglerne havde tidligere henvisning til lejelovens bestemmelser der nu er præciseret omkring hvornår man må fremleje, ligesom reglerne for periode og genudlejning, samt gebyr til foreningen (kr. 1.875) er bibeholdt. Der er sket en præcisering af hvornår bestyrelsen kan nægte godkendelse. Den tidligere midlertidige bestemmelser omkring Airbnb regler indarbejdes nu som faste regler i foreningen og vil ikke længere være midlertidige hvis de vedtages.



Gamle bestemmelser	Nye bestemmelser
§ 13 Husorden	12 Bibeholdes med samme regler men dog lidt anden ordlyd. Er dog slettet at der skal betales et gebyr fastsat af bestyrelsen.
§ 14 Administration	Er flyttet til § 29 og ordlyd omkring foreningen kan være selvadministrerende er slettet fra ABF's standard. Skift af administrator kræver en generalforsamlingsbeslutning, medmindre der er tale om misligholdelse
§ 15 Overdragelse af andele	§ 13 Reglerne er de samme for overdragelser i foreningen, men har en anden mere logisk opbygning end den tidligere bestemmelse. Regler omkring samlivsophævelse reguleres nu i § 18
§ 16 - § 18 Overdragelsessum og fremgangsmåde	§ 14 - § 15 Angiver reglerne for pris og fremgangsmåden omkring andelsoverdragelser i foreningen, som tidligere var angivet i § 16-18. Indsigelses- og afregningsfrist og beløb er bibeholdt og bestemmelserne læner som op af de tidligere bestemmelser. ABF's bestemmelse om der skal stilles garanti af køber ved handel i god tid inden overdragelsesdagen er slettet.
§ 19 regler for benyttede andelsboliger	§ 16 Bestemmelserne fra ABF's standardvedtægt er overført og er lidt mere præcise. Fristen på de 3 måneder er den samme
§ 20 Overdragelse husstandsmedlem	Bestemmelsen er angivet i § 13, stk. 2, litra A
§ 21 Dødsfald	§ 17 Indeholder nogle mere specifikke regler for overdragelse
§ 22 Samlivsophævelse	§ 18 Indeholder nogle mere specifikke regler for overdragelse
§ 23 Opsigelse	§ 19 Samme bestemmelse som tidligere dog med de nye §-henvisninger
§ 24 Eksklusion	§ 20 De samme bestemmelser tilføjet ekstra bestemmelser fra ABF's standard
§ 25 - 26 Generalforsamling	§ 21 -22 Bestemmelser er bibeholdt med samme frister mv. Er tilføjet at administrator også kan indkalde til XGF, da standard hos ABF.
§ 27 Afstemning	§ 23 ABF's standardbestemmelser omkring 2/3 flertalsbeslutninger er indarbejdet og tilpasset ift. finansiering, da bestyrelsen har bemyndigelse til at ændre lån iflg. vedtægterne.
§ 28 Referat GF	§ 24 Der er angivet GF vælger dirigent og referent, samt bibeholdt bestemmelse omkring underskrift af referat.



<u>Gamle bestemmelser</u>	<u>Nye bestemmelser</u>
§ 29 – 32 Bestyrelsen	§ 25 - § 28 de gældende regler er overført for valg af bestyrelse og formand mv. Der er tilføjet der kan vælges 2 næstformand i overensstemmelse med nuværende praksis. Bestemmelsen omkring bestyrelsen mulighed for at omlægge lån (tidligere § 29, stk. 2) som man tidligere har haft gode erfaringer med at bruge, er bibeholdt i § 28, stk. 3 med følgende ordlyd: "Bestyrelsen kan omlægge eksisterende realkreditlån, banklån og andre lån"
§ 33 – 36 Revision og årsrapport	Bestemmelser fra ABF's standard fremgår under § 31 - 34

Der bliver på den ordinære generalforsamling mulighed for at stille spørgsmål til de enkelte bestemmelser, ligesom det forventes dirigenten kort vil gennemløbe ovenstående væsentlige ændringer og præciseringer.

Med venlig hilsen bestyrelse og Cobblestone A/S.