

Forslag 1 - Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægtens § 10 - vedligeholdelse

"Nuværende § 10:

§ 10

Andelshaver har pligt til at foretage al indvendig vedligeholdelse i lejligheden, jf. dog stk. 4. Vedligeholdelsen omfatter bl.a. nødvendige udskiftninger og reparationer af samtlige individuelle varme-, vand-, gas- og elinstallationer, samtlige gulve, lofter, vægge, døre, køkkenborde og skabe, samt dørtelefon, åbne- og lukke- mekanismer og indvendige dele af døre der fører ud af lejlighederne. Andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Andelshaver har pligt til at vedligeholde de individuelle forbedringer, der er udført i lejligheden. Andelshaver har pligt til at foretage indvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaver.

Andelsforeningen er forpligtiget til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1-3, herunder vedligeholdelse af bygninger, opgange, samt ind- og udvendige fællesområder og fælles anlæg. Andelsforeningen er ansvarlig for vedligeholdelse af varmeanlæg, fælles forsyningsledninger til el, vand, varme og gas, samt fælles afløbsledninger, og udvendig vedligeholdelse og udskiftning af hele vinduer, ruder og glasbånd, samt hele døre, der fører ud af lejlighederne. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan."

Nedenfor er markeret tekst med fed, som er de ændringer og tilføjelser der er til § 10. Øvrige forhold og tekst er uændret:

§ 10

Andelshaver har pligt til at foretage al indvendig vedligeholdelse i lejligheden, jf. dog stk. 5. Vedligeholdelsen omfatter bl.a. nødvendige udskiftninger og reparationer af samtlige individuelle varme-, vand-, gas- og elinstallationer, samtlige gulve, lofter, vægge, døre, køkkenborde og skabe, samt dørtelefon, åbne- og lukkemekanismer og indvendige dele af døre der fører ud af lejlighederne. Andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til andelsboligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, altan, terrasse, have og lign. For så vidt angår altan, rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.

Andelshaver har pligt til at vedligeholde de individuelle forbedringer, der er udført i lejligheden.

Andelshaver har pligt til at foretage indvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaver.

Andelsforeningen er forpligtiget til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1-4, herunder vedligeholdelse af bygninger, opgange, samt ind- og udvendige fællesområder og fælles anlæg. Andelsforeningen er ansvarlig for vedligeholdelse af varmeanlæg, fælles forsyningsledninger til el, vand, varme og gas, samt fælles afløbsledninger, og udvendig vedligeholdelse og udskiftning af hele vinduer, ruder og glasbånd, samt hele døre, der fører ud af lejlighederne. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve vedligeholdelse, der er nødvendig af hensyn til bygningens stand, foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 24.

Motivation: De nuværende vedtægter henviser til § 10, stk. 6 som ikke eksisterer. Der henvises dermed til en frist som ikke er skrevet ind i vedtægterne. Derfor tilføjes stykke 6 så denne frist indsættes og der henvises korrekt."

Forslag 2 - Bestyrelsen stiller forslag om ændring af § 11 - forandringer

Forslaget har følgende ordlyd:

"Bestyrelsen forslår ændring af vedtægtens § 11. Eksisterende § 11 som slettes i sin helhed:

§ 11

Forandringer:

En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, når forandringerne ikke er til væsentlig gene for andre andelshavere.

Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 3 uger inden de iværksættes. Bestyrelsen kan gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Andelshaveren er pligtig til selv at ansøge om fornøden myndighedsgodkendelse.

Iværksættelse af udvendige forandringer skal godkendes af bestyrelsen.

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, eller hvor tilladelse kræves efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen forevises for bestyrelsen senest 3 uger inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises.

Ny § 11:

§ 11

Forandringer:

Stk. 1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2-4. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.

Stk. 2 Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

Stk. 3 Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Stk. 4 Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.

Stk. 5 Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere.

Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.

Stk. 6 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 4. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og

har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

Stk. 7 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-6, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 24.

Stk. 8 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

Motivation: Grundet nylig afsagt højesteretsdom, hvor foreningen blev tillagt et ansvar ved en andelshavers skader i forbindelse med en ombygning i egen bolig, har bestyrelsen fundet det nødvendigt at sikre foreningen, ved tegning af en entrepriseforsikring.”

Forslag 3 - Bestyrelsen stiller forslag om ændring af § 24 - eksklusion

Forslaget har følgende ordlyd:

" Nuværende § 24:

§ 24

Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans brugsret til ophør i følgende tilfælde:

1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Såfremt foreningen administreres af en professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms.

2. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Såfremt foreningen administreres af en professionel administrator, kan påkravsgebyret til- lægges moms.

3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelses pligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist jf. § 10 stk. 6.

4. Når et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.

5. Når et medlem i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.

6. Når et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at hæve lejemålet.

7. Når et medlem misligholder betalingsforpligtelsen, for hvilken andelsboligforeningen har stillet sikkerhed og/eller garanteret, jf. § 14, 3.

Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 18.

Nedenfor er markeret tekst med fed, som er de ændringer og tilføjelser der er til § 21. Øvrige forhold og tekst er uændret:

§ 24

Eksklusion:

Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans brugsret til ophør i følgende tilfælde:

1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Såfremt foreningen administreres af en professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms.

2. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Såfremt foreningen administreres af en professionel administrator, kan påkravsgebyret til- lægges moms.

*3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelses pligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist jf. **§ 10 stk. 6.***

4. foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 11 og trods påkrav ikke foretager re- etablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 11, stk. 7,

5. Når et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.

6. Når et medlem i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.

7. Når et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser

berettiger udlejerer til at hæve lejemålet.

8. Når et medlem misligholder betalingsforpligtelsen, for hvilken andelsboligforeningen har stillet sikkerhed og/eller garanteret, jf. § 14, 3.

Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 18.

Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 17. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 14 anvendelse.

Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i § 17.

Motivation: Grundet forslag om ændring af § 11, og ansvaret ved ombygninger i andelsboliger, foreslår bestyrelsen en tilføjelse, hvor erstatningsansvar ved skader forvoldt af andelshaver præciseres som værende andelshavers ansvar, og manglende opfølgning på bestyrelsens henstilling om reetablering kan medføre til eksklusion."