

BILAG 1

Nuværende formulering	Forslag til ny formulering	Bemærkninger
-----------------------	----------------------------	--------------

Bestyrelsens forslag		
1.		
<p>§ 6, stk. 4 For andelene udstedes andelsbevis, som lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, som skal angive, at det træder i stedet for det bortkomne andelsbevis.</p>	Udgår	Bestyrelsen foreslår, at papir-baserede andelsbeviser ikke længere udstedes. De gamle andelsbeviser vil ikke længere være gældende, og de kan kasseres eller beholdes. De skal ikke overdrages ved salg.
2.		
<p>§ 10, Forandringer (10.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelsen af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.</p>	<p>§ 10, Forandringer (10.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelsen af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.</p>	En fejl der har været sneget sig ind i vedtægterne. Henvisningen til stk. 3 er en fejl. Stk. 3 vedr. brusekabiner.
3.		
<p>§ 11, Fremleje: (11.2) En andelshaver, der</p>	<p>§ 11, Fremleje: (11.2) En andelshaver, <i>der</i></p>	Den nuværende formulering i vedtægterne er selvmodsigende, og denne kan rettes ved at fjerne bestemmelsen om 1 års fremlejmulighed uden særlig grund. Der indsættes passus

Nuværende formulering	Forslag til ny formulering	Bemærkninger
<p>har beboet sin lejlighed de seneste 24 måneder, er berettiget til at fremleje eller låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, 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 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om det måtte være særlig grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal forud for fremlejemalets ikrafttræden godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet. En andelshaver, der har beboet sin lejlighed indenfor de seneste 24 måneder, er dog berettiget til at foretage fremleje uden særlig begrundelse, dog maksimalt i 1 år.</p>	<p><i>har beboet sin lejlighed været medlem af foreningen og har været folkeregistertilmeldt i ejendommen</i> i de seneste 24 måneder er berettiget til at fremleje eller låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, 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 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal forud for fremlejemalets ikrafttræden godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet. <i>En andelshaver, der har beboet sin lejlighed indenfor de seneste 24 måneder, er dog berettiget til at foretage fremleje uden særlig begrundelse, dog maksimalt i 1 år.</i></p>	<p>om at andelshaver skal have været medlem af foreningen og have været folkeregistertilmeldt ejendommen i de seneste 24 måneder således, at man ikke mister denne anciennitet ved intern flytning.</p> <p>Motivationen for dette er at der er et ønske om at vi i foreningen kender hinanden på kryds og tværs i de enkelte opgange og bor sammen med andelshavere, som må forudsættes at have et større tilknytningsforhold til fællesskabet end en turnus af midlertidige fremlejetagere.</p> <p>Dertil er der stor efterspørgsel efter de enkelte andele, og disse vil kunne frigives tidligere ved salg i stedet for 1 års fremleje uden særlig grund.</p> <p>Med dette forslag vil muligheden for at udleje en hel lejlighed uden særlig grund i 1 år blive afskaffet, men muligheden for at udleje en del af lejligheden samt muligheden for korttidsudlejning vil fortsat være der.</p>

Nuværende formulering	Forslag til ny formulering	Bemærkninger
-----------------------	----------------------------	--------------

<p>4.</p> <p>§ 13, stk. 4 litra I</p> <p>Når der opnås 50 sammenlægninger, sætter bestyrelsen et midlertidigt stop for sammenlægninger, indtil foreningen beslutter om man fortsat tillader nye sammenlægninger på en ekstraordinære generalforsamling, afholdt hurtigst muligt</p>	<p>§ 13, stk. 4 litra I</p> <p>Når der er opnået i alt 50 sammenlægninger godkendes der ikke flere sammenlægninger.</p> <p>Når sammenlægning nr. 50 er godkendt, træder følgende konsekvensrettelser til vedtægten samtidig i kraft:</p> <p>§ 3, stk. 6 udgår, og stk. 7 bliver i stedet for stk. 6.</p> <p>§ 13, stk. 2, litra B, udgår – herefter bliver litra C, D, E og F til B, C, D, E.</p> <p>§ 13, stk. 3, linie 1/2 og 8: b, c, d og e ændres til b, c og d.</p> <p>§ 13, stk. 4, litra G og H</p>	<p>På nuværende tidspunkt er der sammenlagt i alt 48 lejligheder i AB Njal. Det er bestyrelsens vurdering at de sidste 2 sammenlægninger, inden for den fastlagte kvote på 50, med stor sandsynlighed nås det kommende år, hvorfor det er relevant at Generalforsamlingen nu tager stilling til foreningens fremtidige ønske til lejlighedsportefølje.</p> <p>Fordeling - antal</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2-værelses</th> <th>3-værelses</th> <th>4-værelses</th> <th>5-værelses</th> <th>6-værelses</th> <th>Erhverv</th> <th>I alt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Juli 2001</td> <td>238</td> <td>73</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>5</td> <td>317</td> </tr> <tr> <td>Oktober 2004</td> <td>204</td> <td>73</td> <td>18</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>5</td> <td>300</td> </tr> <tr> <td>April 2006</td> <td>154</td> <td>95</td> <td>31</td> <td>4</td> <td>0</td> <td>5</td> <td>289</td> </tr> <tr> <td>September 2021*</td> <td>118</td> <td>90</td> <td>47</td> <td>9</td> <td>2</td> <td>5</td> <td>271</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>*6. sals lejligheder udgør 39 af 3-V'erne, 9 af 4-V'erne, 1 af 5-V'erne og 1 og 6-V'erne.</i></p> <p>Fordeling - %</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2-værelses</th> <th>3-værelses</th> <th>4-værelses</th> <th>5-værelses</th> <th>6-værelses</th> <th>Erhverv</th> <th>I alt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Juli 2001</td> <td>75%</td> <td>23%</td> <td>0%</td> <td>0%</td> <td>0%</td> <td>2%</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Oktober 2004</td> <td>68%</td> <td>24%</td> <td>6%</td> <td>0%</td> <td>0%</td> <td>2%</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>April 2006</td> <td>53%</td> <td>33%</td> <td>11%</td> <td>1%</td> <td>0%</td> <td>2%</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>September 2021</td> <td>44%</td> <td>33%</td> <td>17%</td> <td>3%</td> <td>1%</td> <td>2%</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Det er bestyrelsens mål at AB Njal er en andelsforening med en lejlighedssammensætning der kan dække det behov vi andelshavere har på boligfronten livet igennem – at os der bor her kan få en lejlighed med vores fortrinsret på den interne venteliste, der passer til der hvor hver enkelt af os er i livet – om vi står i en situation med familieforøgelse, er studerende, ældre med gangbesvær, single, har fået en stor sammenbragt familie med i købet, er barn af huset, drømmer om en altan, har brug for en billig husleje og hvad der ellers er kendetegnende for det liv vi lever hver især.</p> <p>Da vi overtog ejendommen i 2001 var 75% af de 317 lejligheder 2-værelses, og de resterende 23% var 3-værelses. Her i 2021 står vi med en noget mere differentieret lejligheds-sammensætning, hvor hele 55% nu er 3-værelses og derover, og andelen af 2-værelses er faldet til kun at udgøre 44%.</p>		2-værelses	3-værelses	4-værelses	5-værelses	6-værelses	Erhverv	I alt	Juli 2001	238	73	1	0	0	5	317	Oktober 2004	204	73	18	0	0	5	300	April 2006	154	95	31	4	0	5	289	September 2021*	118	90	47	9	2	5	271		2-værelses	3-værelses	4-værelses	5-værelses	6-værelses	Erhverv	I alt	Juli 2001	75%	23%	0%	0%	0%	2%	100%	Oktober 2004	68%	24%	6%	0%	0%	2%	100%	April 2006	53%	33%	11%	1%	0%	2%	100%	September 2021	44%	33%	17%	3%	1%	2%	100%
	2-værelses	3-værelses	4-værelses	5-værelses	6-værelses	Erhverv	I alt																																																																											
Juli 2001	238	73	1	0	0	5	317																																																																											
Oktober 2004	204	73	18	0	0	5	300																																																																											
April 2006	154	95	31	4	0	5	289																																																																											
September 2021*	118	90	47	9	2	5	271																																																																											
	2-værelses	3-værelses	4-værelses	5-værelses	6-værelses	Erhverv	I alt																																																																											
Juli 2001	75%	23%	0%	0%	0%	2%	100%																																																																											
Oktober 2004	68%	24%	6%	0%	0%	2%	100%																																																																											
April 2006	53%	33%	11%	1%	0%	2%	100%																																																																											
September 2021	44%	33%	17%	3%	1%	2%	100%																																																																											

Nuværende formulering	Forslag til ny formulering	Bemærkninger
	<p>udgår, og litra I ændres til: "På foreningens ordinære generalforsamling den 12. oktober 2021 blev et permanent stop for yderligere lejligheds-sammenlægninger besluttet, når 50 sammenlægninger er godkendte. Der er nu godkendt 50 lejlighedssammenlægninger, hvorfor der nu ikke gennemføres flere sammenlægninger."</p> <p>§ 21, stk. 1, 4. linie: "i § 13, stk. 2, B-E", ændres til: "i § 13, stk. 2, litra B-D".</p>	<p>Med de 50 vedtægtsbestemte sammenlægninger over de sidste 20 år, og selvfølgelig også den privilegerede situation med muligheden for udvidelse med 6. salen for hele 53 lejligheder på toppen, er det bestyrelsens opfattelse at den sammensætning af lejligheder foreningen har pt. kan honorere de boligbehov der måtte være og inden for en kort tidshorisont kan man få den lejlighedstype man ønsker sig. Derfor indstilles det også, at der efter 50 sammenlægninger ikke laves flere nye sammenlægninger.</p> <p>I de tidligere sammenlægnings-diskussionerne har der særligt været fokus på behov for store 4-, 5- sågar 6-værelses lejligheder til børnefamilierne – et behov som er dækket. Dog desværre på bekostning af færre reelle 3-værelses lejligheder, som er den type lejlighed der er størst efterspørgsel efter. De ekstra 3-værelseslejligheder vi har fået er 5.- 6. sals-lejligheder.</p> <p>Med en øvre grænse for antallet af sammenlægninger, og dermed også en grænse for reduktionen af antallet af 2- og 3-værelses lejligheder, tager vi aktivt stilling til foreningens sammensætning mht. til beboere og sætter fokus på hvilken retning vi vil arbejde med at udvikle foreningen over den næste årrække. Bestyrelsen ønsker at det i AB Njal fremadrettet vil være muligt for både førstegangskøbere og folk uden store indkomster at have råd til at købe en andelslejlighed, hvilket er helt i tråd med andelstanken.</p>
<p>5</p> <p>Ny § 24 A</p>	<p>§ 24 A Digital kommunikation</p> <p>24.1 Foreningen (bestyrelsen eller administrator) kan fremsende dokumenter, herunder blandt andet meddelelser, indkaldelser til generalforsamling, forslag og opkrævninger digitalt til andelshaverne. Foreningen</p>	<p>Bestyrelsen foreslår, at nuværende mailløsning, hvor man skal tilmelde sig bliver vendt rundt, så man skal AFMELDE sig. Det bliver dermed obligatorisk med digital post, hvor alle tilmeldes automatisk. På den måde sparer foreningen porto og tryk.</p> <p>Man er kun undtaget, hvis man er fritaget for digital post fra det offentlige.</p>

Nuværende formulering	Forslag til ny formulering	Bemærkninger
	<p>kan i korrespondancen med andelshaverne henvide til, at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på for eksempel foreningens hjemmeside eller anden digital form, og bilagene vil hermed være at betragte som fremsendt til andelshaverne.</p> <p>24.2 En andelshaver er forpligtet til at sørge for, at foreningen til enhver tid har andelshavers gældende emailadresse.</p> <p>24.3 Hvis en andelshaver ikke ønsker at modtage korrespondance digitalt, skal andelshaver give foreningen skriftligt besked. Foreningen er i så fald forpligtet til at fremsende det i stk. 1 nævnte materiale og anden øvrig kommunikation ved almindeligt brev.</p> <p>24.4 Påkravs-, påbuds- og eksklusionsskrivelser skal altid sendes med almindeligt brev til andelshaverne i henhold til lovgivning her-</p>	

Nuværende formulering	Forslag til ny formulering	Bemærkninger
	om.	
<p>6</p> <p>§ 25, stk. 2 Referenten skriver referat fra generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Referatet eller tilsvarende information om de på generalforsamlingen passerede, skal tilstilles andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.</p>	<p>Nyt stk. 2 Referenten skriver referat fra generalforsamlingen. Referatet underskrives af hele bestyrelsen. Referatet rundsendes ikke til foreningens medlemmer men vil være tilgængeligt på foreningens hjemmeside senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.</p>	<p>Bestyrelsen foreslår, at referatet fra generalforsamling ikke længere udsendes til andelshaverne men i stedet lægges på foreningens hjemmeside, hvor de kan tilgås af andelshaverne.</p> <p>Vedtægtsændringen foreslås af praktiske hensyn. Ændringen vil både være tids- og økonomisk besparende for foreningen. Samtidig er det vurderingen, at de fleste andelshavere flittigt benytter foreningens hjemmeside.</p>