

Punkt 5 - Forslag / Bilag 1.

Nr.	Nuværende formulering	Forslag til ny formulering	Bemærkninger
1	<p>§13, stk. 4</p> <p>A. Man må ikke foretage nogen form for udlejning af værelser før ibrugtagningstilladelse er forevist bestyrelsen.</p> <p>C. Man må ikke bytte sammenlagte lejligheder før ibrugtagningstilladelse er forevist bestyrelsen.</p> <p>D. Senest en måned efter overtagelse af lejlighed til sammenlægning, skal man have søgt kommunen om tilladelse til sammenlægning, samt have søgt om byggetilladelse til de ændringer, der må være nødvendige i forbindelse med sammenlægningen. Senest et år efter kommunen har givet tilladelse til projektet, skal man have indgivet færdigmelding. Bestyrelsen skal have kopier af samtlige ansøgninger, tilladelser, færdigmeldinger samt ibrugtagningstilladelser. Opnås eller udnyttes denne tilladelse ikke, skal lejligheden overdrages på ny og afregnes med en andelskrone som højest kan udgøre den andelskrone den blev købt til. Rækkefølgen ved denne overdragelse er:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Andre naboer/over- og underboer til brug ved sammenlægning, jf. litra b.2. Andre andelshavere der er indtegnet på den interne venteliste, jf. litra c.3. Hjemmeboende børn der er indtegnet på børneventelisten, jf. litra d.4. Andre personer der er indtegnet på den eksterne venteliste, jf. litra e.5. Andre efter bestyrelsens beslutning. <p>Bestemmelsen gælder også for endnu ikke afsluttede sammenlægninger i huset.</p>	<p>§13, stk. 4, litra A, C og D udgår.</p>	<p>Bestemmelserne er overflødige, da de 50 tilladte sammenlægninger er nået.</p>

2	<p>§13, stk. 4 Regler for sammenlægning af lejligheder: B. Ved sammenlægning skal der skabes mindst én forbindelse mellem lejlighederne gennem væggen eller gulvet. Gasmåler og køkken i den ene af lejlighederne skal nedlægges. Det er tilladt at opretholde det nedlagte køkken som grovkøkken, men der må ikke installeres hverken gas- eller elkomfur. Der vælges én hovedindgang, som skal være tydeligt skiltet. Navneskiltet skal fjernes på den anden indgang og brevsprækken blændes. Skiltet på den ene af dørtelefonerne skal blændes. Hvis den ene dørtelefon nedtages, skal forbindelsen genetableres af hensyn til overboen. Hvis den ene indgang blændes, skal det gøres i overensstemmelse med Bygningsreglementets bestemmelser om brandsikring. I forbindelse med sammenlægning inddrages det ene kælderrum.</p>	<p>§13, stk. 4 Regler for sammenlægning sammenlagte lejligheder: B. Ved sammenlægning skal der skabes A. I sammenlagte lejligheder er der skabt mindst én forbindelse mellem lejlighederne gennem væggen eller gulvet. Gasmåler og køkken i den ene af lejlighederne skal nedlægges er nedlagt. Det er tilladt at opretholde det nedlagte køkken som grovkøkken, men der må ikke installeres være installeret hverken gas- eller elkomfur. Der vælges er valgt én hovedindgang, som skal være tydeligt skiltet. Navneskiltet skal fjernes er fjernet på den anden indgang og brevsprækken blændes er blændet. Skiltet på den ene af dørtelefonerne skal blændes er blændet. Hvis den ene dørtelefon nedtages, skal forbindelsen genetableres af hensyn til overboen. Hvis den ene indgang blændes, skal det gøres i overensstemmelse med Bygningsreglementets bestemmelser om brandsikring. I forbindelse med sammenlægning inddrages det ene kælderrum. Sammenlagte lejligheder har kun et kælderrum.</p>	<p>Idet vi nu har 50 sammenlagte lejligheder, ændres formuleringen til at gælde for de eksisterende sammenlægninger.</p>
3	<p>§13, stk. 4 I. På foreningens ordinære generalforsamling den 12. oktober 2021 blev et permanent stop for yderligere lejlighedssammenlægninger besluttet, når 50 sammenlægninger er godkendte. Der er nu godkendt 50 lejlighedssammenlægninger, hvorfor der nu ikke gennemføres flere sammenlægninger.</p>	<p>§13, stk. 4 I. B. På foreningens ordinære generalforsamling den 12. oktober 2021 blev et permanent stop for yderligere lejlighedssammenlægninger besluttet, når 50 sammenlægninger er godkendte. Der er nu godkendt 50 lejlighedssammenlægninger, hvorfor der nu ikke gennemføres flere sammenlægninger.</p>	<p>Konsekvensrettelse</p>

Nr.	Nuværende formulering	Forslag til ny formulering	Bemærkninger
4	<p>§9, stk. 6</p> <p>-</p>	<p>§9, stk. 6</p> <p>Opstår der skade på en bygningsdel forårsaget af en andelshaver, uanset om andelshaver eller andelsboligforeningen har vedligeholdelsesforpligtelsen, jf. § 9, og dækkes skaden under den af andelsboligforeningen tegnede bygningsforsikring, påhviler det andelshaveren at betale selvriskoen på foreningens forsikring. Betaling af selvrisiko udgør en pligtig pengeydelse, og vil blive opkrævet hos andelshaveren sammen med boligafgiften</p>	<p>Ændringen tydeliggør allerede gældende praksis i foreningen for sager om vedligeholdelsespligt og ansvar for skader på trappeopgange, kældre og øvrige fællesarealer mv.</p>
5	<p>§10, stk. 1</p> <p>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>	<p>§10, stk. 1</p> <p>En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest tre fem uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse, hvilket skal ske inden tre senest fem 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>Ændringen er nødvendig for at bestyrelsen kan håndtere byggesager inden for den normale kadence for bestyrelsesmøder og undgå at skulle indkalde til ekstraordinære møder.</p>
6	<p>§10, stk. 2</p> <p>Fælles installationer skal til enhver tid være frit tilgængelige. Det er ikke tilladt at fjerne fælles installationer, indvendige vinduespartier og brandsikring.</p>	<p>§10, stk. 2</p> <p>Fælles installationer skal til enhver tid være frit tilgængelige. Det er ikke tilladt at fjerne fælles installationer, indvendige vinduespartier og brandsikring.</p>	<p>Konsekvensrettelse: Efter udskiftning af alle vinduer, er der ikke længere forsatsvinduer med indvendige vinduespartier i AB Njal.</p>
7	<p>§10, stk. 5</p> <p>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, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises.</p>	<p>§10, stk. 5</p> <p>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, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises.</p> <p>Bestyrelsen kan opstille rimelige betingelser for godkendelse af anmeldte forandringer, herunder at der tegnes</p>	<p>Tilføjjelsen vurderes nødvendig for at tydeliggøre andelshavers ansvar i forbindelse med arbejder i egen lejlighed.</p> <p>Samtidig er bestemmelsen en hjælp til os andelshavere, når vi agerer bygherre og skal sikre os, at rådgiver og håndværkere lever op til de almindelige krav.</p>

		<p>entrepriseforsikring eller stilles anden passende sikkerhed for foreningens eventuelle krav mod andelshaveren og/eller til opfyldelse af et eventuelt erstatningsansvar, der opstår i forbindelse med eller efter forandringens udførelse, også i forholdet til andre andelshavere.</p> <p>Der skal altid anvendes autoriserede håndværkere med ansvarsforsikring til autorisationskrævende arbejde. Andelshaver skal kunne forevise dokumentation for håndværkernes autorisation for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Håndværkere kan i særlige tilfælde kræves udpeget eller godkendt af bestyrelsen.</p> <p>Udføres der statisk arbejde, skal statikere føre tilsyn med arbejdets udførelse, herunder være til stede, når interim understøtning udføres og i forbindelse med andre sådanne kritiske tidspunkter i udførelsesfasen. Bestyrelsen kan endvidere kræve at skulle påse arbejdet undervejs med egen teknisk rådgiver, hvilket dog ikke fritager eller reducerer andelshaveren og sine rådgivere og håndværkere for deres ansvar.</p> <p>Andelshaveren skal afholde alle udgifter forbundet med andelshaverens udførelse af forandringer og holde foreningen skadesløs for de omkostninger, som foreningen måtte få som følge af andelshaverens forandring, herunder også evt. udgifter til fagkyndigt tilsyn på vegne af foreningen.</p>	<p>For eksempel stiller foreningen allerede i dag krav til, at det er foreningens egen håndværker, som udfører arbejder for andelshavere ved blanding af dør eller opsætning af nye radiatorer.</p> <p>For eksempel inddrages foreningens egen tekniske rådgiver allerede i dag ved kritiske forandringer, hvor der er risiko for eksempelvis sammenstyrtning.</p>
8	<p>§10, stk. 6</p> <p>-</p>	<p>§10, stk. 6</p> <p>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 i umiddelbar forlængelse af det udførte arbejde. Adgang til boligen skal varsles med mindst fire uger.</p>	<p>Tilføjelse så vi følger ABFs opdaterede standardvedtægter.</p>

9	<p>§10, stk. 7</p> <p>-</p>	<p>§10, stk. 7</p> <p>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. § 20.</p>	<p>Tilføjelse så vi følger ABFs opdaterede standardvedtægter.</p>
10	<p>§10, stk. 8</p> <p>-</p>	<p>§10, stk. 8</p> <p>Andelshaver er altid ansvarlig over for både foreningen og andre beboere for enhver skade på ejendommen eller i andre lejligheder relateret til forandringer, installationer og forbedringer i andelsboligen. Det gælder enhver ændring, som andelshaver har udført eller som andelshaver har erhvervet i forbindelse med en overdragelse, uanset om andelshaver ved overdragelsen har været bekendt hermed.</p> <p>Det gælder uanset, om arbejdet er udført af andelshaveren selv, af professionelle håndværkere, som andelshaveren har entreret med eller andre personer, som andelshaveren har givet adgang til ejendommen med henblik på hjælp til at udføre arbejderne.</p> <p>Andelshaveren er også ansvarlig for eventuelle underentreprenører, som anvendes af de håndværksfirmaer, som andelshaveren har entreret med.</p> <p>Andelshaveren skal betale samtlige udgifter til udbedring af skaderne forårsaget af arbejderne. Det være sig skadesafhjælpning, udtørring, reetablering, genhusning, bistand til teknisk- og/eller juridisk rådgivning, selvrisiko og lignende. Samtlige udgifter udgør en pligtig pengeydelse.</p>	<p>Tilføjelsen vurderes nødvendig for at tydeliggøre andelshavers ansvar i forbindelsen med arbejder i egen lejlighed.</p> <p>Det er desuden en tilføjelse til vedtægterne, som langt de fleste andelsboligforeninger har vedtaget inden for det seneste år, som følge af Højesterets dom U2023.508H. Denne dom omhandler en andelshavers ansvar, der har skabt usikkerhed om, hvorvidt en andelsboligforening kan henholde sig til den enkelte andelshaver for betaling for udbedring af skader, som den enkelte andelshaver er nærmest til at bære risikoen for. I stedet risikerer andelsboligforeningen at skulle gøre sine erstatningskrav gældende direkte mod den skadevoldende entreprenør og/eller underentreprenør, dvs. personer eller virksomheder, som andelsboligforeningen ikke selv har entreret med. Alt imens skaderne skyldes installationer, som en andelshaver selv har fået udført i sin andelsbolig.</p>

<p>11</p>	<p>§20, stk. 1 Bestyrelsen kan beslutte at ekskludere et medlem af foreningen og samtidig bringe medlemmets brugsret til en lejlighed til ophør i følgende tilfælde:</p> <p>A) Såfremt en andelshaver, trods påkrav, ikke betaler indskud, resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art.</p> <p>B) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilke foreningens har ydet garanti.</p> <p>C) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9.</p> <p>D) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.</p> <p>E) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.</p> <p>F) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejer til at ophæve lejemålet.</p>	<p>§20, stk. 1 Bestyrelsen kan beslutte at ekskludere et medlem af foreningen og samtidig bringe medlemmets brugsret til en lejlighed til ophør i følgende tilfælde:</p> <p>A) Såfremt en andelshaver, trods påkrav, ikke betaler indskud, resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art.</p> <p>B) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilke foreningens har ydet garanti.</p> <p>C) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9.</p> <p>D) Såfremt en andelshaver foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10, stk. 7.</p> <p>E) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.</p> <p>EF) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.</p> <p>FG) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejer til at ophæve lejemålet.</p>	<p>Tilføjelse så vi følger ABFs opdaterede standardvedtægter.</p>
------------------	--	---	---