

Andelsboligforeningen Skovbrynet II, Jegstrup
Referat ordinær generalforsamling den 29. februar 2024

Den 29. februar 2024 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Skovbrynet II, Jegstrup. Den ordinære generalforsamling blev afholdt i foreningens fælleshus. Der var indkaldt til generalforsamlingen rettidigt.

Dagsorden ifølge vedtægternes § 21 stk. 2

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten
4. Forelæggelse af
 - 4.1. Driftsbudget 2024 til godkendelse
 - 4.2. Beslutning om fastsættelse af boligafgiften
5. Indkomne forslag
6. Valg af:
 - 6.1. Formand
 - 6.2. Bestyrelse
 - 6.3. Suppleanter
 - 6.4. Diverse udvalg
 - 6.5. Revisor
7. Eventuelt

1. Velkomst og valg af dirigent

Formand Pernille bød velkommen.

Jørgen blev valgt som dirigent, og Charlotte blev valgt som referent.

Det blev konstateret, at der var fremmødt 20 andelshavere og 2 fuldmagter, 22 i alt, ud af 25 andelshavere, og generalforsamlingen var fuldt ud beslutningsdygtig.

Steen og Maj-Brit er stemmetællere.

2. Bestyrelsens beretning

Fornuftig økonomi og budgettering, der giver et sundt regnskab igen i år. Og så har vi i år fået nye (og flere) skraldespande i foreningen. Fælleshuset ser ud til at være blevet brugt fint med forskellige arrangementer i det foregående år.

Oluf er fraflyttet sin andel i 2023, og der er derfor 2 andele til salg i 2024.

Vedligeholdelse: Mindre vedligehold det seneste år, og så er vi blevet opgraderet med installation af fiber. I 2024 skal der installeres varmeveksler, tjekkes fuger og renses tag.

Kopi af årsberetning er vedhæftet.

3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten

Årsrapporten blev gennemgået af Pernille.

Årets resultat for 2023 udgjorde 431.720 kr.

Valuar vurdering 49.500.000 kr.

Egenkapitalen før reserver kr. 25.513.589 kr.

Henlæggelse til konjunktur-udligning 2.643.675 kr. (Svarende til forskellen mellem kursværdi af prioritetsgælden og regnskabsmæssig værdi af prioritetsgælden).

Andelsværdi iflg. Note 18:
Værdi pr. fordelingstal 5,15
Værdi pr andelstype 1.112.115 kr.

Årsrapporten og værdiansættelsen blev enstemmigt godkendt (22 husstande).

4. Forelæggelse af

4.1. Driftsbudget 2024 til godkendelse

Budgettet for 2024 blev præsenteret af Pernille.

Der er budgetteret med 70.066 kr. til vedligeholdelse i 2024. Gennemsnitlig vedligeholdelse de næste 10 år er budgetteret til 231.000 kr.

Obs på at der under Noter, punkt 6 er der noteret 77.446 kr. som 'Mindre nyanskaffelser fælleshus' ved en fejl, beløbet stemmer men dækker det planlagte vedligeholdelse for 2024.

Budgettet for 2024 blev enstemmigt godkendt (22 husstande).

4.2. Beslutning om fastsættelse af boligafgiften

Det forslås at boligafgiften sænkes pr. 1. april 2024 til 3.450 kr. pr. måned pr. andel. (Plus renteopsparing på 300 kr. ved siden af)

Boligafgiften falder dermed med 150 kr. pr. måned pr. bolig.

Dette vedtages enstemmigt (22 husstande).

5. Indkomne forslag:

5.1. Forslag 1 – del 1 om ændring af vedtægternes § 10 vedrørende ladestandere til el-bil

Ved afstemning blev dette vedtaget enstemmigt (22 husstande).

Del 2 om ændring af vedtægternes § 10 vedrørende vedligehold ABF

Ved afstemning blev dette vedtaget (21 husstande for og 1 blank).

Forslag er vedhæftet, del 1 markeret med grøn og del 2 med gul, inklusiv ABF skriv ang. Dom ved Højesteret.

5.2. Forslag 2 – ændring af vedtægternes § 20 vedrørende eksklusion

Ved afstemning blev dette vedtaget (20 husstande, 1 imod, 1 blank).

Forslag er vedhæftet.

5.3. Forslag 3 – ændring af vedtægternes § 22 vedrørende indkaldelse

Ved afstemning blev dette vedtaget enstemmigt (22 husstande).

Forslag er vedhæftet.

6. Valg af:

6.1. Formand

Pernille Berntsen – på valg (ønsker ikke genvalg)

Charlotte Bror Jacobsen melder sig som formand, og bliver enstemmigt valgt.

6.2. Bestyrelse Valg af 0-2 bestyrelsesmedlemmer

Maj-Brit Konrad – på valg (ønsker ikke genvalg)

Charlotte Bror Jacobsen – på valg (ønsker genvalg). Modtager ikke genvalg da hun træder ind som formand.

Steen Lønsgaard – ikke på valg

Jørgen Søndergaard Sørensen – ikke på valg

Mina Amidi (nr. 142) og Lars Nordenhof (nr. 164) træder ind som nye bestyrelsesmedlemmer.

6.3. Suppleanter Valg af 1-2 suppleanter

Kirsten Blegvad (nr. 138) vælges som 1. suppleant.

6.4. Diverse udvalg

Tak til alle de frivillige i vores forskellige udvalg og for deres engagement i 2023.

Udvalgene for 2024 ser nu således ud:

Aktivitetsudvalg: Maj-Brit, Aase, Pernille, Karin N og Anni

Flagudvalg: Michael

Blomsterudvalg: Aase

BWT-mand: Steen

DAF: Lise

6.5. Revisor

Vi fortsætter som hidtil med RSM revisionsfirma.

7. Eventuelt

7.1. Info omkring udskiftning af varmevekslere

Som der blev bestemt ved sidste generalforsamling skal varmevekslerne udskiftes, hvor der blev sat 550.000 kr. af til projektet. Steen har været rundt med elektriker og VVS'er og har fået overslag 571.000 kr. der er baseret på de husstande der tager længst tid – der skal rykkes el tavler de fleste steder og sænkes vandrør enkelte steder, for at få plads til installationen, men det vil sikre mere ensartede teknik skabe i fremtiden som også bliver moderniseret med de nye varmevekslere.

Det er planlagt sådan at elektriker er et par boliger foran VVS'eren, så de bruger tiden bedst muligt. Og er med udgangspunkt i at alle private ejendele er ryddet fra skabene/området, så de har fri adgang når der skal arbejdes.

Det håbes at kunne starte i sent forår/tidlig sommer 2024, men det aftaler Steen med elektriker og VVS'er og så bliver datoer meldt ud.

7.2. Info omkring Chromecast og internet i fælleshuset

Tv-pakken i fælleshuset er opsagt. Der er installeret og opsat internet og Chromecast som beboerne kan bruge i forbindelse med booking/brug af fælleshuset.

Router står på skænken under tv'et med info til at logge på.

Chromecast bruges ved at sætte tv på HDMI 1/Chromecast. Der bliver lagt en lille lab med hvordan man vælger den rigtige kilde i skuffen i fælleshuset.

7.3. Info fra Grundejerforeningens generalforsamling

Opfordring til at man deltager i grundejerforeningens generalforsamlingen, da ens stemme gør en forskel. Primært blev der snakket om vej forholdene og eventuel etablering af trampolin på grønområdet bag andele.

7.4. Info om ampere i bebyggelsen

På ekstraordinær generalforsamling blev det nævnt at vi skulle have 2 gange 25 ampere, men det skal vi ikke, da vi har individuelle kobber kabler til boligerne og det er DINEL som har ansvaret for det og skal sikre sig det kører som det skal.

Undtagelsesvis er fælleshuset som også "kun" har et kabel med 25 ampere, som andelene, som skal opgraderes hvis der skal etableres ladestander ved fælleshusets parkeringspladser.

7.5. Fællesspisning i fælleshuset

Karin E har forslået at der bliver lavet fællesspisning i fælleshuset. Som udgangspunkt laver alle der deltager en ret hver til ca. 1-2 personer, så der kan deles om retterne.

Første dato der er planlagt er 18. marts.

7.6. Andet

- 7.6.1. Lars N har observeret at der kommer vand ind ad vinduesfelterne i kanapeerne og hoveddøren, samt at der mens der var sne eller regn+ havde de problemer med vand/sne fra loftet fra aftrækningskanaler. Et par af de andre andelsbeboere har oplevet samme problem. Der skal undersøges hvad det skyldes og hvordan det kan fikses.
- 7.6.2. En lille opfordring til beboere om at gøre naboer opmærksom på hvis man er væk i længere tid, da der tidligere har været et tilfælde hvor politiet var kaldt ud da naboer var nervøse for en beboers helbred – det viste sig dog at vedkommende heldigvis var okay, men ikke hjemme i et par uger.

A/B Skovbrynet II, Jegstrup

Årsberetning for 2023

I 2023 har vi - som for tidligere år - haft en fornuftig budgettering og er kommet ud af 2023 med en sund økonomi.

Vi har indset, at vi i fremtiden kan forudse stigende renter på vores prioritetslån - og har taget højde herfor i vores boligafgift.

Vi er blevet beriget med en del flere skraldespande og har - måske - lært at sortere vores affald.

I 2023 har vi haft en enkelt beboer, som vi har måttet sige farvel til. Olaf er flyttet på plejehjem. Hans bolig er dog ikke solgt endnu.

Vi har haft godt gang i fælleshuset i 2023. Der er flere, som har afholdt private arrangementer og huset er benyttet af strikkeklub, bestyrelse og til fælles arrangementer i andelsboligforeningen. Dejligt.

Vi har kun haft små-reparationer på vores boliger i 2023. Til gengæld har vi fået etableret fibernet i alle huse, hvilket i etableringsfasen så ret kaotisk ud.

Der er i løbet af året blevet arbejdet med problemstillingen "ladestandere til el-biler" - og hvordan vi håndterer det i vores andelsboligforening. En opgave som nok ikke bliver mindre.

I 2024 ser vi ind i, at skal have afrenset vores tage, og vi skal have efterset og repareret vores gummifuger (i døre). Herudover skal varmevekslerne i alle huse udskiftes og fremtidssikres, hvilket er et større arbejde.

Vi har haft nogle fælles aktiviteter i løbet af året:

I august måned havde vi den årlige sommerfest med fællesspisning.

I september måned havde vi fælles arbejdsdag.

I oktober måned havde vi en ekstraordinær generalforsamling.

Og endelig havde vi julehygge med pakkespil.

Der er altid god tilslutning til vores arrangementer, hvilket vi er meget glade for. Fortsæt med det.

Stor tak til deltagerne i de forskellige udvalg i foreningen - festudvalg, flag-mænd, haveudvalg og daf. I gør et godt arbejde med at få tingene til at fungere - og med få foreningen til at tage sig godt ud.

Vi ser frem til 2024, som nok skal blive et spændende år.

Forslag til generalforsamling

Ændring af § 10
Nuværende ordlyd:

§ 10 Forandringer

- (10.1) Andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2 og 3.
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.

Andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, herunder ej heller ydre forandringer af skure, haveadskillelser, sti til hoveddør og fælles hække.
Andelshaver er dog berettiget til at opsætte hegn/stakit omkring boligens havearealer såfremt dette ønskes, dog skal eventuelt hegn/stakit holdes minimum 30 cm bag hæk i forhaven og højden på et eventuelt hegn/stakit må ikke overstige højden på den laveste forkant af haveadskillelserne.
- (10.2) Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.
- (10.3) Vurderer bestyrelsen, at den ansøgte 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. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
- (10.4) 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.
- (10.5) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

Ændringsforslag NYT:

§ 10 Forandringer

- (10.1) Andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2 og 3.
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.
- (10.2) Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.
- (10.3) Vurderer bestyrelsen, at den ansøgte 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.
- (10.4) Andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, herunder ej heller ydre forandringer af skure, haveadskillelser, sti til hoveddør og fælles hække, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller stride mod andre andelshaveres interesse.

Andelshaver er dog berettiget til at opsætte hegn/stakit omkring boligens havearealer såfremt dette ønskes, dog skal eventuelt hegn/stakit holdes minimum 30 cm bag hæk i forhaven og højden på et eventuelt hegn/stakit må ikke overstige højden på den laveste forkant af haveadskillelserne.

Undtagelsesvis kan andelshaver opføre ladestander til el-bil i granitområdet ud for andelshaveres bolig (for hus nr. 134-142 langs hækken ved p-pladsen) eller på siden af andelshaverens skur (opsættes på en væg på skuret, som står på egen grund). Sidst nævnte løsning kræver brug af kabelbeskytter-rampe til lader kablet, når det er i brug.

Undtagelsesvis kan de andelshavere, som har p-plads ved fælleshuset, opføre ladestander ved fælleshuset.

- (10.4) 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 formand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.
- (10.5) 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.
- (10.6) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings 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.
- (10.7) 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, jfr. § 20.
- (10.8) 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.



[NYHEDER](#) | [NYHEDER](#) | [2024](#) | [ABF ÆNDRER STANDARDVEDTÆGTER EFTER HØJESTERETSDOM](#)

NYHEDER

ABF ændrer standardvedtægter efter Højesteretsdom

En andelshaver kan ikke nødvendigvis stilles til ansvar, hvis andelshaveren får bygget om og noget går galt, så den fælles ejendom bliver ødelagt. Det er konsekvensen af en nylig Højesteretsdom. For at sikre foreningerne fremover, har ABF nu lavet en ændring til de standardvedtægter, som langt de fleste andelsboligforeninger bruger.

DEL ARTIKEL    

FOTO: COLOURBOX

09. FEBRUAR 2024

Da en håndværker borede et hul ned igennem et vandrør hos en andelshaver, der skulle have lavet badeværelse, gav det problemer for både underbo og ejendom. Ikke mindst fordi andelshaveren, der fik udført arbejdet, ikke kunne stilles til ansvar efter den paragraf, som man hidtil har brugt i sådanne sager. Det slog Højesteret fast i sommer.

- Det skabte naturligvis nogle dønninger i ejendomsbranchen og blandt andelsboligforeningerne, og derfor har vi i ABF arbejdet med at finde en måde, hvor foreningerne kan sikres, hvis uheldet er ude, siger Anne Kristensen, der er juridisk chef hos ABF.

ABF's jurister har i forbindelse med arbejdet med dommens konsekvenser haft fokus på, at den valgte løsning skal være afbalanceret i forhold til hensynene til både andelsboligforeningen som helhed og til den enkelte andelshaver.

Sideløbende har der været en dialog med øvrige jurister og brancheorganisationer om det der kaldes "forandringsbestemmelsen" i ABF's standardvedtægter, som langt de fleste andelsboligforeninger bruger. På baggrund af det, er det blevet besluttet, at den bedste løsning er at lave en række tilføjelser til bestemmelsen i ABF's standardvedtægter for andelsboligforeninger.

- Det er første gang vi laver en ændring siden 2014, så det er ikke noget der sker hver dag. Denne sag var dog så væsentlig, at vi besluttede, at det var nødvendigt med ændringen, som vi anbefaler, at landets andelsboligforeninger får skrevet ind i deres egne vedtægter, siger Anne Kristensen.

Hvad sker der

Helt konkret vil tilføjelserne til forandringsbestemmelsen give foreningerne bedre handlemuligheder ift. at sikre, at forandringer bliver udført forsvarligt, og dermed virke forebyggende i forhold til at undgå, at skader opstår.

Samtidig betyder tilføjelserne, at det er den andelshaver, der får et arbejde udført, der har ansvaret, hvis der opstår skader på ejendommen - uanset hvem, der har udført det konkrete arbejde.

Ændringerne giver i korte træk blandt andet mulighed for:

- At foreningen kan få en fagmand til at forhåndsvurdere de forandringer en andelshaver ønsker at lave - for andelshaverens regning - så man sikrer, at det er forsvarligt og ikke er til gene for andre andelshavere.
- At en forandring betinges af, at der under og efter arbejdet kan føres tilsyn af en af bestyrelsen udpeget fagmand, for andelshavers regning.
- At bestyrelsen kan betinge udførelsen af en forandring af, at andelshaveren, der ønsker arbejdet udført, tegner en forsikring eller stiller sikkerhed, inden arbejdet sættes i gang.

- At andelshaveren, der får et arbejde udført, er erstatningsansvarlig for skader, herunder hændelige skader, der er forårsaget af forandringerne - uanset hvem der har udført dem. Altså et objektivt ansvar.

Står til ansvar

Ændringen i ABF's standardvedtægter slår fast, at det er vigtigt at sikre, at det er den der får (og ønsker) arbejdet udført, der har ansvaret, hvis det går galt. Tankerne bag dette er, at forandringen udføres i andelshaverens interesse, og at andelshaveren har muligheder for at minimere risikoen for skader. Andelshaveren kan tegne forsikring for byggesagen, og har mulighed for at vælge håndværkere med rette uddannelse, erfaring og ansvarsforsikring.

Andelshaveren kan også vælge at føre eget tilsyn eller få bistand af en fagmand, der kan føre tilsyn, og som selv har en ansvarsforsikring. Den udførende andelshaver altså både kan og bør sikre sig i vidt omfang imod, at en forandring forårsager en skade på foreningens fælles ejendom.

Det er dog vigtigt at fastslå, at det alene er den andelshaver, der får udført arbejdet, der står til ansvar for det. Det har fra anden side været på tale, at også fremtidige andelshavere skulle hæfte for senere opdagede skader efter arbejder, som tidligere andelshavere har fået udført. Det mener ABF's jurister dog er for vidtgående.

En person, der køber en andelsbolig, som allerede er forandret af en tidligere andelshaver, har ikke haft mulighed for at minimere risikoen for skader som følge af forandringen. Køber kan heller ikke tegne en ejerskifteforsikring, der dækker købers tab, hvis køber skulle blive erstatningsansvarlig. Det vil derfor være meget vidtgående at pålægge en køber et ansvar, når køber ikke selv har haft mulighed for at sikre sig imod det.

Dog skal det bemærkes, at køber i forvejen indtræder i vedligeholdelsesansvaret for de forandringer, som tidligere andelshaver har lavet - og i ansvaret for, at boligen er i lovlig og forsvarlig stand. Dette er ikke ændret som følge af Højesteretsdommen. Senere købere hæfter blot ikke for følgeskader på andre dele af bygningen, hvis de ikke selv har gjort noget forkert.

Nye redskaber for bestyrelsen

Det er vigtigt at slå fast, at bestyrelsernes nye handlemuligheder i forbindelse med byggesager, skal proportionalitets-overvejes i de enkelte tilfælde. Altså en vurdering af, hvornår og i hvilket omfang, der f.eks. skal stilles krav om forhåndsvurdering og/eller tilsyn af en fagmand. Det skyldes, at der ikke er nogen bagatelgrænse i ABF's standardvedtægter i forhold til, hvornår en ændring skal anmeldes til bestyrelsen. Andelshaver skal altså anmelde alt fra en udskiftning af køkkenskabe og etablering af en ny stikkontakt til nedrivning af vægge og ombygning af badeværelser, hvis man følger ordlyden i standardvedtægterne.

Det må derfor anbefales, at den enkelte forenings bestyrelse fastlægger klare og rimelige retningslinjer for, hvordan og hvornår denne vurdering skal udføres. Det er med til at sikre, at andelshaverne bliver behandlet lige, og til at undgå, at det bliver en byrde for både bestyrelsen og andelshaverne.

Hvad skal foreningen gøre

ABF har foretaget ændringer i § 10 og § 20 i ABF's standardvedtægter som konsekvens af Højesteretsdommen. Det er anbefalingen, at foreningerne bruger og indføjer disse i deres egne vedtægter, så foreningen er dækket bedre ind, hvis der skulle ske skader på foreningens ejendom/ejendomme.

ABF's standardvedtægter kan hentes gratis af alle medlemsforeninger og hvis der er spørgsmål til, hvordan man kan indføje de nye paragraffer eller ordlyd, er man velkommen til at kontakte ABF's medlemsrådgivning. ABF kan også hjælpe med at udarbejde et forslag til indarbejdelse af tilføjelser om andelshavers forandringer i foreningens vedtægter. Priser kan ses under vedtægtsgenemgange: [Vedtægts gennemgang \(abf-rep.dk\)](#).

[Læs om ABF's standardvedtægter >](#)

[Læs ABF's tidligere artikel om Højesteretsdommen >](#)

KONTAKT

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

Forslag om ændring af § 20

Nuværende ordlyd:

§ 20 Eksklusion

- (20.1) I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:
- a) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art.
 - b) Såfremt andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af fastsat frist, jf. § 9.
 - c) Såfremt andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
 - d) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig større pris end godkendt af bestyrelsen.
 - e) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejereren til at ophæve lejemålet.
- (20.2) Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 15. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på interesselisten, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.
- (20.3) 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 § 15.

Ændres til:

§ 20 Eksklusion

- (20.1) I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:
- a) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art.
 - b) Såfremt andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af fastsat frist, jf. § 9.
 - c) foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 10, stk. 7.
 - d) Såfremt andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
 - e) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig større pris end godkendt af bestyrelsen.
 - f) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.
- (20.2) Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 15. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på interesselisten, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.
- (20.3) 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 § 15.

Forslag til generalforsamling

Ændring af § 22
Nuværende ordlyd:

§ 22 Indkaldelse m.v.

- (22.1) Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan nedkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres på foreningens hjemmeside (www.abf-skovbrynet2.dk) og udsendes ved offentliggørelse per e-mail, til de af foreningens medlemmer som har ladet sig registrere på foreningens mailingliste eller ved opslag senest 4 uger før.
- (22.2) Forslag eller klager over afgørelser truffet i det forgangne år, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal mailes eller afleveres skriftligt til et medlem af bestyrelsen Formanden senest 10 dage før generalforsamlingen. Bestyrelsen sikrer, at rettidigt indkomne forslag bekendtgøres på foreningens hjemmeside og udsendes ved offentliggørelse per e-mail, til de af foreningens medlemmer som har ladet sig registrere på foreningens mailingliste eller omdeles til samtlige andelshavere jf. fristen i 22.3. Der kan ikke indsendes forslag til en ekstraordinær generalforsamling.
- (22.3) Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaver ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.
- (22.4) Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der ikke kan tage ordet eller stille forslag. Administrator og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- (22.5) Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/registrerede partner eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

Ændringsforslag:

§ 22 Indkaldelse m.v.

- (22.1) Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan nedkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres på foreningens hjemmeside (www.abf-skovbrynet2.dk) og udsendes ved offentliggørelse per e-mail, til de af foreningens medlemmer som har ladet sig registrere på foreningens mailingliste eller ved opslag senest 4 uger før.
- (22.2) Forslag eller klager over afgørelser truffet i det forgangne år, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal mailes eller afleveres skriftligt til et medlem af bestyrelsen senest 10 dage før generalforsamlingen. Bestyrelsen sikrer, at rettidigt indkomne forslag bekendtgøres på foreningens hjemmeside og udsendes ved offentliggørelse per e-mail, til de af foreningens medlemmer som har ladet sig registrere på foreningens mailingliste eller omdeles til samtlige andelshavere jf. fristen i 22.3. Der kan ikke indsendes forslag til en ekstraordinær generalforsamling.
- (22.3) Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaver ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.
- (22.4) Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. , der ikke kan tage ordet eller stille forslag. Administrator og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- (22.5) Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/registrerede partner eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

Steen Lønsgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Steen Lønsgaard
Bygningsansvarlig
ID: a592678a-b52f-4fe6-a6e9-cb5c34e0fbc2
Tidspunkt for underskrift: 06-03-2024 kl.: 06:24:52
Underskrevet med MitID



Charlotte Bror Jacobsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Charlotte Bror Jacobsen
Formand
ID: 81f02bf2-c55f-442c-9f87-b519bda5bf4b
Tidspunkt for underskrift: 05-03-2024 kl.: 21:11:17
Underskrevet med MitID



Charlotte Bror Jacobsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Charlotte Bror Jacobsen
Referent
ID: 81f02bf2-c55f-442c-9f87-b519bda5bf4b
Tidspunkt for underskrift: 05-03-2024 kl.: 21:11:17
Underskrevet med MitID



Lars Nordenhof

Navnet returneret af dansk MitID var:
Lars Nordenhof
Kasserer
ID: 2b772e61-82bc-4473-b415-39cd05e0cfe4
Tidspunkt for underskrift: 05-03-2024 kl.: 21:19:13
Underskrevet med MitID



Jørgen Søndergaard Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jørgen Søndergaard Sørensen
Næstformand
ID: 5e33fc95-a325-41f5-861b-dcd0ec765380
Tidspunkt for underskrift: 06-03-2024 kl.: 22:39:48
Underskrevet med MitID



Mina Amidi Namini

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mina Amidi Namini
Sekretær
ID: 4807b90c-b27d-4e23-9d91-2e1e50f90965
Tidspunkt for underskrift: 05-03-2024 kl.: 21:48:20
Underskrevet med MitID

