

**BILAG 2****AB Haabet, XGF 25. februar 2025****Dagsordenens pkt. 4. Vedtægtsændringer til 2. behandling**

Vedtægtsændringer der er videre fra 1. behandling på ordinær generalforsamling 24. april 2024. Der skal til 2. behandling på denne XGF, for at de kan endelig vedtages.

	Forslag om vedtægtsændringer om vedligeholdelse, forandringer og overdragelser Bemærkning De følgende punkter handler om vedligeholdelse, forandringer og overdragelser. Det skyldes, at afgørelser har vist, at der er behov for, at vedtægten præciserer, hvem der har ansvar for og skal betale hvad. Ved førstebehandling på ordinær GF 24. april 2024 blev det vedtaget med kvalificeret flertal med stemmerne: For: 89 Imod: 0 Hverken for eller imod: 1
	Vedtægtsændring om vedligeholdelse
	Det indstilles, at der i vedtægtens § 9 om vedligeholdelse indsættes en ny bestemmelse Stk. 6 Opstår der skade på en bygningsdel, som en andelshaver har vedligeholdelsesforpligtelsen til, 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.
	Vedtægtsændring om forandringer
	Det indstilles, at der i vedtægtens § 10 om forandringer indsættes 2 nye bestemmelser



	Stk. 4. I forbindelse med andelshavers gennemførelse af forbedringsarbejder, jf. stk. 1, er det et krav, at der tegnes en all-risk entreprisforsikring, som dækker i hele perioden, hvor arbejderne pågår i lejligheden. Forsikringen tegnes af foreningen, og udgifterne forbundet med entreprisforsikringen opkræves hos andelshaveren som en pligtig pengeydelse og opkræves sammen med boligafgiften. Stk. 5 Når en andelshaver udfører arbejder af enhver art i boligen, er andelshaveren ansvarlig over for både foreningen og andre andelshavere for skade på ejendommen eller i andre andelshavers lejligheder, som måtte opstå som følge af arbejdets udførelse. 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. Andelshaveren er også ansvarlig for eventuelle underentreprenører, som anvendes af de håndværksfirmaer, som andelshaveren har entreret med. 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.
	Forslag om vedtægtsændring til afsnittet om fremgangsmåde ved overdragelse af andele
Nuværende tekst Stk. 4. Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o. lign. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at	Det indstilles, at § 15 om "Fremgangsmåde" stk. 4 ændres til: Stk. 4 I forbindelse med salget af en andelsbolig omfatter foreningens tilgodehavender, jf. stk. 3, alle udgifter, som den fraflyttende andelshaver måtte være foreningen skyldig. Samtidig er bestyrelsen ved afregning berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende. I tilfælde af eksklusion og tvangssalg omfatter modregningsadgangen alle udgifter, som eksklusionen har påført foreningen. Det være sig samtlige omkostninger til



tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.	advokat til såvel indenretlig som udenretlig bistand (også omfattet udgifter, der overstiger eventuelle tilkendte beløb i civil- og fogedret til dækning af advokatudgifter), låsesmed, flyttefirma, fogedrekvisition, retsafgifter, ejendomsmægler, mangeludbedring af forhold anført i vurderingsrapport, el- og VVS-rapporter mv. Har foreningen til gennemførelse af retssag(er) mod andelshaver dækning af en retshjælpsforsikring, er andelsboligforeningen også berettiget til at påføre andelshaveren den/de selvrisiko/selvrisici, som foreningen opkræves i forbindelse med gennemførelse af sagen(erne).
	Udlejning via Airbnb og lignende platforme
Nuværende tekst (11.4) En andelshaver, der har boet i foreningen i mindst et halvt år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie- og fritidsmæssige formål fx via AirBnB, Home SWAP, etc. Hver enkelt fremlejeperiode skal som minimum være af 2 dages og maksimalt 30 dages varighed. I alt må der sammenlagt maksimalt udlejes 60 dage pr. kalenderår i henhold til nærværende bestemmelse.	Det indstilles, at perioden for maksimal udlejning via Airbnb og lignende ændres fra 60 til 70 dage, så det følger Københavns kommunes grænser Forslag til ny tekst En andelshaver, der har boet i foreningen i mindst et halvt år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie- og fritidsmæssige formål fx via AirBnB, Home SWAP, etc. Hver enkelt fremlejeperiode skal som minimum være af 2 dages og maksimalt 30 dages varighed. I alt må der sammenlagt maksimalt udlejes 70 dage pr. kalenderår i henhold til nærværende bestemmelse. Bemærkning Foreningens nuværende regler for Airbnb og lignende tjenester med en årlig grænse på 60 dage blev vedtaget før Københavns kommune havde fastsat regler på området. Københavns kommune har siden vedtaget en grænse for udlejning via den type af tjenester på 70 dage. Eventuelle overtrædelser sanktioneres af kommunen. Forslaget blev enstemmigt vedtaget ved førstebehandling på ordinær GF 24. april 2024.
	Vedtægtsændring til 2.behandling fremsat af andelshaver
Bestyrelsens bemærkninger	Fremsat af: Lars Ulbæk, Ved Linden 7, st. th. Som stk 4 indsættes følgende hvorved stk. 5 bliver stk. 6:



Vi har bedt foreningens advokat om at se på forslaget, da det virkede fornuftigt, men vi ville også ha en vurdering af, om det kolliderede med øvrige regler på området.

Svaret er indsat her:

"Forslaget er taget fra ABF` standardvedtægt § 10 stk. 5, hvorfor jeg vil anbefale, at forslaget vedtages. I praksis er proceduren allerede gældende, men en god ide, at få det ind i vedtægten".

"Stk. 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 mulige 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."

Begrundelse: Hvis der skulle opstå problemer med adgang i forbindelse med renoverings/forbedringsarbejde vil det være rart med en god varsling.

Ved førstebehandling ved ordinær GF 24. april 2024 blev forslaget vedtaget med kvalificeret flertal med stemmerne:

For: 88

Imod: 0

Hverken for eller imod: 1