

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Herregårdsparken I

Der blev afholdt generalforsamling i fælleshuset, Skovlyst 25, 4000 Roskilde den 9/10 2024 kl. 18.00.

Dagsorden var jf. vedtægterne følgende:

- 1) Valg af dirigent
- 2) Valg af referent og to stemmetællere
- 3) Bestyrelsens beretning
- 4) Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten
- 5) Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften
- 6) Forslag fra bestyrelsen:
 - a. Bestyrelsen foreslår, at der frem til næste ordinære generalforsamling gives bestyrelsen en stående bemyndigelse til helt eller delvist at indfri eksisterende realkreditlån samt til at optage nyt eller nye realkreditlån alene til brug for indfrielsen. Nye realkreditlån skal optages til fast rente og med afdrag, dog at lån kan optages med op til 10 års afdragsfrihed. Løbetiden må ikke overstige 30 år. Det er en forudsætning, at der ved låneomlægningen opnås en samlet lavere årlig låneydelse.
 - b. Forslag om vedtægtsændringer:
 1. Tilslutning til fjernvarme medfører en ændring af vedtægternes § 8 Boligafgift (se bilag 1). Vedtægtsændringen træder i kraft pr. den dato hvor fjernvarmeprojektet er afsluttet og alle boliger er overgået til fjernvarme.
 2. § 10 Forandringer i boligen samt tilføjelse til § 20 som følge af ændringen i § 10 (se bilag 2).
- 7) Forslag fra andelshavere
Forslag skal i skriftlig form være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen og udsendes umiddelbart derefter til andelshaverne.

8) Valg

- a. Bestyrelsesmedlemmer: Lasse Gudmundsson (35) – er på valg og er villig til genvalg
Birgitte Skriver (22B) – er på valg og er villig til genvalg
- b. Suppleanter: Som 1. suppleant: bestyrelsen indstiller, at Thomas Paster (42B) vælges
Som 2. suppleant: Jette Frigalt (42A) er på valg og er villig til genvalg
- c. Revisor: Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab – villig til genvalg

9) Eventuelt

Ad 1. Formand Lene Brangstrup bød velkommen til foreningens ordinære generalforsamling.

Anja Pettersson fra Real Administration blev valgt som dirigent. Anja Pettersson præsenterede sig selv og præsenterede Christina Hegner fra Real Administration, som er foreningens nye faste administrator. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig varslet og beslutningsdygtig. Der var mødt eller repræsenteret i alt 38 ud af 52 andele.

Ad 2. Administrator Christina Hegner fra Real Administration blev valgt som referent. Som stemmetællere blev valgt Anne Bay og Mikkel Gejr.

Ad 3. Dirigenten gav herefter ordet til formanden, som aflagde bestyrelsens beretning. Beretningen var udsendt forud for generalforsamlingen. Formanden opfordrede andelshaverne til at sortere affald korrekt og gerne være behjælpelig med at omplacere affald, hvis det er sorteret forkert.

Beretningen blev taget til efterretning og er vedlagt nærværende referat.

Ad 4. Tidligere kasserer Uffe Nielsen fremlagde og udførte en grundig gennemgang af foreningens årsrapport for 2023/2024.

Der var ingen spørgsmål hertil og årsrapporten blev herefter sat til afstemning.

Årsrapporten for 2023/2024, med fastsættelse af andelsværdien på baggrund af valuarvurdering af den 30.06.2024 og med en værdi pr. indskudt andelskrone på kr.10,64 blev herefter enstemmigt godkendt.

Dirigenten henledte opmærksomheden på Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen, som var blevet udleveret til de fremmødte andelshavere. Dirigenten oplyste, at der er sat kryds i Nej under rubrik L1, da vedligeholdelsesplanen ikke er færdigudarbejdet endnu.

Ad 5. Tidligere kasserer Uffe Nielsen gennemgik herefter budgettet for 2024/ 2025.

Budgettet for 2024/ 2025, indeholdende nedsættelse af boligafgiften pr. 1. november 2024 i henhold til note 1, blev herefter sat til afstemning ved håndsoprækning og blev enstemmigt godkendt.

Ad 6.

a. Formanden fremlagde bestyrelsens forslag om, at der frem til næste ordinære generalforsamling gives bestyrelsen en stående bemyndigelse til helt eller delvist at indfri eksisterende realkreditlån samt til at optage nyt eller nye realkreditlån alene til brug for indfrielsen. Nye realkreditlån skal optages til fast rente og med afdrag, dog at lån kan optages med op til 10 års afdragsfrihed. Løbetiden må ikke overstige 30 år. Det er en forudsætning, at der ved låneomlægningen opnås en samlet lavere årlig låneydelse.

Der var ingen spørgsmål og forslaget blev herefter sat til afstemning ved håndsoprækning og enstemmigt **vedtaget**.

b.

1. Formanden redegjorde for bestyrelsens forslag om ændring af vedtægternes § 8.

Forslaget var også til behandling på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 22.08.24, men blev ikke sat til afstemning.

Forslaget er nu tilrettet i henhold til drøftelsen på den ekstraordinære generalforsamling.

Det blev oplyst, at vedtægtsændringen først er gældende, når alle andele er overgået til fjernvarme.

Der var ingen spørgsmål hertil og forslaget blev således sat til afstemning ved håndsoprækning og blev enstemmigt **vedtaget**.

2. Formanden fremlagde og redegjorde for bestyrelsens forslag om ændring af vedtægternes § 10 samt tilføjelse til § 20, som følge af ændringen i § 10.

På baggrund af en uventet Højesterets dom har ABF anbefalet vedtægtsændringer, således at andelsboligforeninger sikrer sig bedst muligt ved ombygninger/ istandsættelsesarbejder udført af en andelshaver eller dennes håndværker.

Bestyrelsen oplyste, at vedtægtsændringerne er udarbejdet i samarbejde med ABF.

Bestyrelsen benyttede lejligheden til at minde andelshaverne om, at man skal huske, at søge bestyrelsens godkendelse ved forandringer/ ombygninger i andelen.

Der udsprang sig en længere drøftelse af ordlyden i vedtægtsændringen om bestyrelsen "skal" eller "kan", og der blev givet udtryk for forskellige holdninger til betydningen og konsekvensen af de to ord.

Der blev endvidere givet udtryk for ønsket om, at bestyrelsen eller en arbejdsgruppe arbejder videre med formuleringen af vedtægtsændringen.

Forslaget blev herefter sat til skriftlig afstemning med bestyrelsens løfte om at arbejde videre med formuleringen af bestemmelsen.

Stemmetællerne talte stemmerne op til følgende resultat:

JA: 31
NEJ: 6
BLANK: 1

Forslaget blev således **vedtaget**.

Ad 7. Ingen indkomne forslag fra andelshavere

Ad 8.

- a.** Bestyrelsesmedlemmer Lasse Gudmundsson og Birgitte Skriver blev begge genvalgt for 2 år
- b.** Thomas Paster blev valgt som 1. suppleant for 1 år
Jette Frigalt blev genvalgt som 2. suppleant for 1 år

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Lene Brangstrup (på valg i 2025)
Bestyrelsesmedlem Hanne Bech Bille (på valg i 2025)
Bestyrelsesmedlem Carsten Germuth (på valg i 2025)
Bestyrelsesmedlem Lasse Gudmundsson (på valg i 2026)
Bestyrelsesmedlem Birgitte Skriver (på valg i 2026)

- 1. Suppleant Thomas Paster (på valg i 2025)
- 2. Suppleant Jette Frigalt (på valg i 2025)

c. Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev genvalgt

Ad 9. Eventuelt.

Der blev fremsat ønske om oprydning af cykelskurerne 1 gang om året. Bestyrelsen oplyste, at det allerede er planlagt til efter fjernvarmeprojektet er afsluttet. Hvis man ikke bruger sin cykel så ofte blev der opfordret til at parkere sin cykel i de cykelskure, hvor der er mest plads. Bestyrelsen tager opfordringen med i næste nyhedsbrev.

Flere medlemmer af bestyrelsen orienterede omkring fjernvarmeprojektet og besvarede spørgsmål. Blandt andet blev det oplyst, at der har været byggerådgiver med fra dag 1 i projektet. Bestyrelsesmedlemmerne Lasse Gudmundsson og Carsten Germuth har undersøgt entrepris kontraktens vilkår og projektets konstruktion. Det er Fors som er bygherre, ikke foreningen. Det blev bekræftet, at hele entreprissummen skal betales den 1. november 2024. Bestyrelsen udtrykte stor tilfredshed med samarbejdet med Fors.

Der blev fremsat ønske om rengøring af affaldscontainerne både udvendigt og indvendigt. Bestyrelsen vil tage sig af det.

Til sidst tog bestyrelsesmedlem Hanne Bech Bille ordet og på bestyrelsens vegne takkede Uffe Nielsen mange gange for hans store arbejdsindsats i sin tid i bestyrelsen. Uffe Nielsen takkede mange gange for de flotte blomster og gavekort til Stjernebutikkerne.

Der var ikke yderligere punkter og generalforsamlingen blev hævet.

Nærværende referat er underskrevet digitalt via Penneo af dirigenten og bestyrelsen.

Bestyrelsens skriftlige beretning for året 2023 – 2024

Bestyrelsen

Den nyvalgte bestyrelse har haft en del at arbejde med i året som er gået. Der har været afholdt en del ekstra bestyrelsesmøder samt et enkelt mailmøde.

Der har bl.a. været arbejdet med salg af boliger, omlægning af lån, valg af ekstern administrator og forberedelse til fjernvarmeprojektet. Samt deltagelse i arbejdet omkring Grundejerforeningen og Lade foreningen.

Salg af boliger

Der blev kort tid efter sidste års generalforsamling annonceret det første salg af bolig og siden er der kommet to mere til.

I år har vi sagt velkommen til 3 nye andelshavere:

42B Thomas Paster, 16 Anni Christensen og 18B Mathias Poulsen.

Alle andelshavere udgør foreningens venteliste. Når en bolig kommer til overdragelse/ salg, vil alle andelshavere i HP1 blive spurgt om interesse for at købe. Hvis der ikke er intern interesse, kommer boligen ud til interesselisten for foreningen og bliver annonceret eksternt via boliga.dk

Kommunikation

Nyhedsbreve: udsendes via mail (ganske få modtager fortsat en papirudgave i deres postkasser)

SMS og Mail: der udsendes forholdsvis korte beskeder via både sms og mail. Flere andelshavere har udtrykt begejstring for vores sms-system med de hurtige beskeder.

Desuden har en del andelshavere indsat deres nærmeste pårørende i mail/sms-infosystemet. Fortegnelser over mailadresser og mobilnumre bliver naturligvis løbende opdateret.

Hvis andelshaver eller pårørende skifter mobil eller mail så husk at give besked til bestyrelsen@skovlyst-hp1.dk

Hjemmesiden. Er blevet opdateret så der direkte kan tilgås info om lade foreningen og nu også fjernvarmeprojektet.

Der har indimellem været tekniske udfordringer hvor ABF har været involveret. Man kan altid diskutere en hjemmesides layout og brugervenlighed. Lige nu er det det bedste bud vi har. Vores sms-system er i øvrigt bundet op sammen med hjemmesiden.

Fjernvarme

- a. Stort og meget omfattende projekt. Bestyrelsen har en tæt dialog med FORS. Først og fremmest skal sikkerheden være i top.
- b. Reetablering er bl.a. sikret med fotodokumentation.
- c. Byggemøder med Fors afholdes hver 14.dag med Carsten, Lasse og HP1's byggerådgiver
- d. Planen: først opgravning og rørføring. Dernæst installation.

ANDELSBOLIGFORENINGEN HERREGÅRDSPARKEN I SKOVLYST, 4000 ROSKILDE

Andelshavere vil blive inviteret til infomøde med Fors, når projektet er længere fremme.

Der orienteres løbende via sms omkring projektet.

Affaldssortering

Der er fortsat plads til forbedringer, fx skal brødristerne og kaffemaskiner ikke smides i metalaffald. Det er elektronikaffald = farligt affald.

Der er kommet henstilling fra leverandøren, at dette ikke accepteres, og hvis det gentages, vil foreningen blive opkrævet for en ekstra tømning.

Der har også været udefra kommende, som har kastet en masse usorteret affald i vores containere, ligesom der har været problemer med snerydning omkring containerpladserne.

Fælleshuset. Nye gardiner er indkøbt, og der er igangsat en proces omkring fornyelse af udsmykningen af væggene

Vedligeholdelse

Maling af 31 hoveddøre. Kørte fint efter den aftalte plan. Malermester Lene Fardrup stod for opgaven. Arbejdet forløb fint. Andelshaverne tog godt imod malermesteren.

Cykelskure. Efter opfordring i nyhedsbrev om fjernelse af gamle, ubrugelige cykler: dette er sket, og har skabt flere ledige pladser i vores tre cykelskure. Tak for det.

Rækværk og de blå skure. Der er igangsat afvaskning af rækværk og skure med alge rens, samt udskiftning af de hvide kantlister på skurene hvor der er behov.

Grundejerforeningen

Grundejerforeningen varetager vedligeholdelse af de fælles grønne og grå områder

- 2 årlige fejedage (forår og efterår, fint fremmøde fra alle foreningerne)
- Vedligeholdelse af de grønne områder understøttes af Foreningens "grønne havemand" (Otto)
- Sommerfest (aflyst i 2024 – i 2025 afholdes sommerfesten den 30. august)
- Snerydning (dialog med udbyder om lidt bedre snerydning for det kommende år)
- Juletræer og juletræsbelysning.
- Ny beplantning af blomster, bærbuske mm
- Ny parkbelysning (gennemgang 14/10-2024)
- Parkeringspladsen (ingen udfordringer pt. med manglende pladser)
- Nye skilte ved indkørsel til parkeringspladserne med bolig numre.

Ladeforeningen

Ladeforeningen har ansvaret for de etablerede ladeanlæg.

- Ansvar for tegning af laderet til eget brug samt til gæstebrug.

ANDELSBOLIGFORENINGEN HERREGÅRDSPARKEN I SKOVLYST, 4000 ROSKILDE

Økonomi

Omlægning af realkreditlån fra 5 % til 4 % december 2023; omlægning betyder 90.000 kr. mindre i driftsudgifter.

Ekstern administrator

Real Administration bliver tilknyttet foreningen pr. 1. oktober 2024

Bestyrelsen vil forsat bestå af 5 medlemmer samt 2 suppleanter og konstituere sig med formand, næstformand, sekretær og kasserer.

Bestyrelsens fremtidige opgaver

- Overdragelse af boliger (alt det der ligger før udarbejdelse af købsaftale)
- Behandle henvendelser fra andelshavere om stort og småt
- Behandle "byggeansøgninger" fra andelshavere
- Udarbejde vedligeholdelsesplaner (inkl. prioritering) samt løbende igangsættelse af vedligeholdelsesarbejde
- Deltage i arbejdet omkring Grundejerforeningen
- Deltage i arbejdet omkring Ladeforeningen
- Kommunikation i forhold til nyhedsbreve, sms og mail
- Løbende opdatering af hjemmesiden (også i forhold til layout og brugervenlighed)
- Løbende møder med Real Administration
- Fælleshuset
- Fjernvarme (og evt. andre kommende projekter)
- Forretningsorden for salg af boliger, behandling af byggeansøgninger m.v.

På bestyrelses vegne

Lene Brangstrup, formand

Vedtægter vedr. boligafgift gældende d.d.

Vedtægtsændring som træder i kraft pr. den dato hvor fjernvarmeprojektet er afsluttet og alle boliger er overgået til fjernvarme.

§ 8 Boligafgift

8.1

Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.

8.2

Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte andelsboliger fastsættes efter følgende principper:

- A) Boligafgiften fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jf. § 6, stk. 1, for så vidt angår disse udgifter og indtægter:
1. renter og afdrag på lån bortset fra renter og afdrag på lån optaget til finansiering af udskiftning og vedligeholdelse af bebyggelsens gasfyrt
 2. renter og afdrag på lån optaget til finansieringen i forbindelse med udskiftning af bebyggelsens varmekilde til anden varmekilde end gas
 3. ejendomsskatter
 4. forsikringer
 5. vedligeholdelse og fornyelse bortset fra udgift til udskiftning og vedligeholdelse af bebyggelsens gasfyrt
 6. henlæggelse og renter heraf til vedligeholdelse og fornyelse bortset fra henlæggelse og renter heraf til udskiftning og vedligeholdelse af bebyggelsens gasfyrt
 7. bidrag til grundejerforeningen
 8. renter af foreningens likviditet
- B) Den resterende del af boligafgiften fordeles med lige store beløb pr. andelsbolig.

§8 Boligafgift

8.1

Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.

8.2

Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte andelsboliger fastsættes efter følgende principper:

- A) Boligafgiften fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jf. § 6, stk. 1, for så vidt angår disse udgifter og indtægter:
1. renter og afdrag på lån
 2. ejendomsskatter
 3. forsikringer
 4. vedligeholdelse og fornyelse bortset fra, udgift til vedligeholdelse af bebyggelsens fjernvarme unit
 5. henlæggelse og renter heraf til vedligeholdelse og fornyelse.
 6. bidrag til grundejerforeningen
 7. renter af foreningens likviditet
- B) Den resterende del af boligafgiften fordeles med lige store beløb pr. andelsbolig.

Forslag om tilføjelser til forandringsbestemmelsen og eksklusionsbestemmelsen i vedtægterne for A/B Herregårdsparken I

Baggrund

Højesteret afsagde den 25. august 2023 en dom, hvor det blev slået fast, at lejelovens bestemmelser om en lejers ansvar for installationer i boligen ikke kan anvendes i forholdet mellem en andelsboligforening og en andelshaver. Afgørelsen brød med den tidligere retstilstand på området, hvor det har været antagelsen, at andelshaveren, der får en forandring udført, har det objektive ansvar for eventuelle skader forårsaget af forandringen - på tilsvarende vis, som en lejer er ansvarlig i henhold til lejeloven.

Dommen har givet anledning til, at Andelsboligforeningernes Fællespræsentation har ændret i de standardvedtægter, der anbefales til andelsboligforeninger. De anbefalede tilføjelser giver foreningerne bedre handlemuligheder i forhold til at sikre, at forandringer bliver udført forsvarligt, og skal 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 om andelshaveren laver arbejdet selv eller får et håndværkerfirma til at lave det.

Gældende regler i foreningens vedtægter

Når en andelshaver laver forandringer, skal andelshaveren respektere de regler, der fremgår af foreningens vedtægter. Vedtægterne siger dog ikke noget om ansvaret for følgeskader, der er forårsaget af de forandringer, som en andelshaver har lavet.

Højesteretsdommen betyder, at andelshaveren ikke hæfter for følgeskader på et objektive grundlag. Det betyder, at andelshaveren kun har ansvaret for følgeskader, hvis andelshaveren selv har gjort noget forkert, og altså har handlet ansvarspådragende. Det kan fx være, hvis andelshaveren har lavet selvbyg.

Har andelshaveren ikke selv handlet ansvarspådragende, er foreningen og nærliggende boliger ved skader på ejendom eller indbo henvist til at rette krav mod fx et firma, der har handlet ansvarspådragende.

Har ingen handlet ansvarspådragende, vil der ikke være nogen at rette et krav imod. Her vil ansvaret for udbedring af skader ende hos den part, der har vedligeholdelsespligten af den pågældende bygningsdel eller ting, der har lidt skade. Det betyder også, at andelshaveren, der har fået lavet forandringen, selv må udbedre eventuelle skader i egen bolig, og sørge for, at forandringen bliver udbedret, så boligen er i lovlig og forsvarlig stand. Andelshaveren kan blot ikke gøres ansvarlig for skader på bygningsdele, som ikke er omfattet af andelshaverens vedligeholdelsespligt, hvis andelshaveren ikke selv har gjort noget forkert.

De foreslåede vedtægtsændringer

Uanset hvor regningen ender for en følgeskade af en forandring, bør fokus i første omgang også være på helt at undgå skaden. Det er derfor hensigtsmæssigt at give foreningen flere redskaber til at sikre, at forandringer bliver udført forsvarligt, selvom det er andelshaveren, der er bygherre. Formålet med disse redskaber er ikke at flytte ansvaret til foreningen, men at give bestyrelsen muligheden for at stille større

krav til andelshaveren, der gerne vil bygge om - samt større mulighed for at drage en konsekvens over for andelshavere, der blot lader forandringer udføre uden respekt for vedtægternes regler.

Forandringer i boligen udføres i andelshaverens interesse, og den andelshaver, der bygger om, har muligheder for at minimere risikoen for skader. Andelshaveren kan tegne forsikring for byggesagen, har mulighed for at vælge håndværkere med rette uddannelse, erfaring og ansvarsforsikring, samt mulighed for 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.

Bestyrelsen foreslår, at følgende tilføjes i foreningens vedtægter:

- Bestyrelsen får mulighed for at kræve at få et projekt vurderet af foreningens fagmand for andelshavers regning, når det er rimeligt og sagligt.
- Bestyrelsen får mulighed for at kræve, at der tegnes forsikring eller stilles sikkerhed, når en andelshaver vil foretage forandringer i boligen. Dette vil normalt kunne gøres via foreningens bygningsforsikring.
- Bestyrelsen får mulighed for at kræve, at foreningens fagmand fører tilsyn undervejs og ved afslutningen af byggearbejder for andelshavers regning.
- Hvis et arbejde skal udføres af autoriserede håndværkere, skal andelshaver vise dokumentation for autorisation og ansvarsforsikring, inden arbejdet iværksættes.
- Den andelshaver, der selv forandrer boligen eller får andre til det, er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der skyldes forandringen. (En køber, der overtager en bolig med en forandring, indtræder ikke i dette objektive ansvar for følgeskader, men indtræder i vedligeholdelsesansvaret for forandringen.)
- Sanktionsmuligheder ved andelshavers misligholdelse af forandringsbestemmelsen. Andelshaver kan blive mødt af krav om reetablering, herunder mulighed for, at foreningen reetablerer for andelshavers regning, hvis arbejder udføres i strid med vedtægterne.
- Tilføjelse til eksklusionsbestemmelsen om, at andelshaveren kan ekskluderes, hvis andelshaveren foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i vedtægterne, og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist.

§ 10 om forandringer

Gældende ordlyd § 10	Foreslået ordlyd § 10
10.1 En andelshavers ønske om at foretage forandringer af andelsboligen, inde og/eller ude, skal ansøges skriftligt. Andelshaveren er ikke berettiget til at foretage forandringer før end bestyrelsen skriftligt har meddelt tilladelse. Bestyrelsen kan nægte at godkende en ansøgning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.	Stk. 1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2-5. 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.

<p>Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Håndværksarbejde, som kræver autorisation, skal udføres af autoriseret håndværker.</p> <p>Tilladelse kan gøres betinget af, at der, inden arbejdet udføres, forevises byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter.</p> <p>Tilladelse kan endvidere gøres betinget af, at faktisk udførte arbejder, der ikke er i overensstemmelse med tilladelsen, reetableres for andelshaverens regning, efter bestyrelsens vurdering eventuelt senest ved andelshaverens fraflytning.</p>	
<p>10.2</p> <p>Bestyrelsen skal skriftligt godkende forandringer af andelsboligen, der inde og/eller ude ønskes udført af hensyn til ældres eller handicappedes særlige behov.</p> <p>Håndværksarbejde, som kræver autorisation, skal udføres af autoriseret håndværker.</p> <p>Tilladelse kan gøres betinget af, at der sker reetablering for andelshaverens regning ved andelshaverens fraflytning.</p>	<p>Stk. 2</p> <p>Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.</p>
	<p>Stk. 3</p> <p>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.</p>
	<p>Stk. 4</p> <p>En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, af redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen.</p>

	Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller stride mod andre andelshaveres interesser.
	Stk. 5 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.
10.3 Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til egen bolig, 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 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.
10.4 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed.	Stk. 7 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 5. 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. 8 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-7, 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.
	Stk. 9 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.
10.5 Bestyrelsen fastsætter i øvrigt selv sin forretningsorden for behandling af sager om forandringer. Forretningsordenen offentliggøres på foreningens hjemmeside.	Stk. 10 Bestyrelsen fastsætter i øvrigt selv sin forretningsorden for behandling af sager om forandringer. Forretningsordenen offentliggøres på foreningens hjemmeside.

§ 20 om eksklusion

I § 20 om eksklusion tilføjes som eksklusionsgrund:

C) 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. 8,

Gældende § 20, litra C-E konsekvensrettes til litra D-F.

Vedtagelse og ikrafttrædelse

De foreslåede vedtægtsændringer kan vedtages i henhold til reglerne i vedtægternes § 23, stk. 2. De nye krav og sanktionsmuligheder vil træde i kraft, når generalforsamlingen har vedtaget dem.

Vedtægtsændringerne vil altså gælde for forandringsprojekter, der igangsættes efter generalforsamlingen, men ikke for allerede igangsatte eller udførte forandringer.