

A/B Magasingården

10. april 2015

Til andelshaverne

Hermed omdeles bestyrelsens forslag til A/B Magasingårdens generalforsamling onsdag den 22. april 2015.

**Forslag til vedtægtsændringer – A
Ændringsforslag som følge af ændringer i ABFs standardvedtægter**

**Forslag til vedtægtsændringer – B
Andre ændringsforslag**

Forslag til ændringer i husorden

Forslag til andre vedtagelser

Forslag i øvrigt skal være formanden i hænde senest 8 dage før, d.v.s. tirsdag den 14. april 2015.

Bestyrelsen

PS: Evt. forslag til ændringer i budgettet følger i givet fald senere, jf. noterne til budgetforslag udsendt med indkaldelsen til generalforsamlingen.

A/B Magasingården

Forslag til vedtægtsændringer – A

Ændringsforslag som følge af ændringer i ABFs standardvedtægter

Gul baggrund indikerer ændringen, hvor dette ikke fremgår tydeligt.

Ændringsforslag til behandling på generalforsamling 22. april 2015

Begrundelse: Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation vedligeholder et sæt standardvedtægter. Disse er i sagens natur justeret flere gange siden A/B Magasingårdens vedtægter blev skrevet. Derfor foreslår bestyrelsen at vores vedtægter føres ajour i forhold til ABF standardvedtægter, således at vi genbruger hvad ABF har foretaget af præciseringer, herunder får slettet bestemmelser, som ikke længere er aktuelle.

Bemærk: Bestyrelsen foreslår af praktiske grunde, at nedenstående kompleks af ændringer sættes til afstemning under ét. Hvis en andelshaver ønsker nogle af paragrafferne til særskilt afstemning, bedes det af praktiske grunde meddelt ved generalforsamlingens begyndelse.

Nuværende formulering	Foreslået ny formulering jævnfør ABFs standardvedtægter
Generel ændring: I paragrafferne 15, 23, 31, 32 og 33 Ændres ordet årsregnskab	til årsrapport
§ 4. Indskud (4.3) En andelshaver kan ved indbetaling af indskud for en bolig forlange, at foreningen yder garanti for lån til delvis finansiering af indskuddet efter reglerne i § 16.	UDGÅR: lovgrundlag bortfaldet. [se § 16]
§ 6. Andel (6.3) Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a.	§ 6. Andel (6.3) Andelsboligen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring til brug for tinglysning af

	<p>pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.</p>
<p>§ 7. Boligaftale (7.1) Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger. (7.2) En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form. Dog kan en bolig under særlige omstændigheder, og når det kan ske uden gene for foreningens øvrige medlemmer, efter særlig tilladelse fra bestyrelsen bruges til visse former for liberalt erhverv.</p>	<p>§ 7. Benyttelse af andelsboligen (7.1) En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder, ombygning af andelsboligen og skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter kommunale forskrifter. (7.2) Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om andelsboligens brug m.v. (7.3) Andelshaveren er forpligtet til at flytte ind i andelsboligen og benytte andelsboligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand. (7.4) En andelshaver må kun benytte én andelsbolig i foreningen og er forpligtet til at bebo andelsboligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende, hvor andelshaveren har ret til at lade andelsboligen stå tom, overlade brugen til et husstandsmedlem eller fremleje andelsboligen efter § 11.</p>
<p>§ 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 boliger fastsættes efter indskuddets størrelse.</p>	<p>§ 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 således, at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jf. § 6, stk. 1. (8.3) En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift, indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed er indtrådt i forpligtigelsen. (8.4) Boligafgiften betales månedligt den 1. hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan</p>

<p>§ 9. Vedligeholdelse [Bestemmelsen findes ikke i nuværende vedtægter]</p>	<p>opkræves ved for sen betaling af leje. § 9. Vedligeholdelse (9.4) En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen.</p>
<p>§ 9. Vedligeholdelse (9.4) Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, fælles anlæg samt fælles udenomsareal. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen. <i>På den årlige Generalforsamling forlægges 3 Pligtarbejdsdage for lettere vedligeholdelse, Andelshaveren er forpligtet til at deltage mindst 1 af disse i modsatfald opkræves andelshaveren for 3 timers arbejde i.h.t lov om andelsbolig.</i></p> <p>(9.5) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 21.</p>	<p>§ 9. Vedligeholdelse <i>OBS: Teksten i kursiv foreslås ændret med Forslag til vedtægtsændringer – B Andre ændringsforslag som (9.5) og behandles derfor ikke med dette forslagskompleks.</i></p> <p>(9.6) Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1-4, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Andelsboligforeningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af varmeanlæg, herunder varmeunit, radiatorer, termostater og rørføring, fælles forsynings- og afløbsledninger i andelsboligerne, udskiftning af etageadskillelsen medmindre udskiftningen er nødvendiggjort af andelshaverens manglende vedligeholdelse af gulvbelægningen og udvendig vedligeholdelse samt udskiftning af hele vinduer samt hele døre, der fører ud af andelsboligen. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.</p> <p>(9.7) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve vedligeholdelse, der er nødvendig af hensyn til bygningens stand, foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 21.</p>
<p>§ 10. Forandringer (10.1) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage bygningsforandringer inde i boligen, med mindre forandringen er anmeldt skriftligt til bestyrelsen senest 3 uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse mod forandringen efter stk. 3, hvilket skal ske</p>	<p>§ 10. Forandringer (10.1) En 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</p>

<p>inden 2 uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.</p> <p>(10.3) Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Andelshaveren er forpligtiget til at ansøge kommune om godkendelse af alle ændringer i bolig.</p>	<p>offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.</p> <p>(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.</p>
<p>§ 10. Forandringer [Bestemmelsen findes ikke i nuværende vedtægter]</p>	<p>§ 10. Forandringer (10.2) Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.</p>
<p>§ 10. Forandringer (10.2) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre herunder altanen, 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, herunder virke ødelæggende på boligernes arkitektoniske udtryk, eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.</p>	<p>§ 10. Forandringer [Bestemmelsen findes ikke i ABFs standardvedtægter for etageboliger, men en tilsvarende bestemmelse findes i versionen for tæt/lav bebyggelse. Videreføres som (10.4)]</p>
<p>§ 10. Forandringer [Bestemmelsen findes ikke i nuværende vedtægter]</p>	<p>§ 10. Forandringer (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.</p>
<p>§ 11. Fremleje (11.1) En andelshaver må hverken helt eller delvist overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han/hun er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.</p>	<p>§ 11. Fremleje (11.1) En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller -låne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse.</p>

<p>(11.2) En andelshaver 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 godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.</p> <p>(11.3) Fremleje eller -lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.</p>	<p>Tilladelse kan kun 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. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.</p> <p>(11.2) Fremleje eller -lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de betingelser, der fastsættes af bestyrelsen.</p>
<p>§ 12. Husorden (12.1) Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.</p>	<p>§ 12. Husorden (12.1) Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. Sådanne regler er til enhver tid bindende for alle andelshavere, jf. dog stk. 2. (12.2) Uanset bestemmelser om forbud mod husdyrhold er det altid tilladt at holde førerhund. [Efterfølgende (12.2) og (12.3) ændres til (12.3) og (12.4)]</p>
<p>§ 13. Overdragelse [Bestemmelsen findes ikke i nuværende vedtægter]</p>	<p>§ 13. Overdragelse <i>Litra A (om værdi af andelen) tilføjes:</i> Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, optagelse af nye lån eller væsentlige kursreguleringer, skal bestyrelsen nedsætte værdien af andelen til den maksimalt lovlige pris ifølge andelsboligforeningsloven under hensyntagen til generalforsamlingsbestemte henlæggelser.</p>
<p>§ 15. Fremgangsmåde (15.2) Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos</p>	<p>§ 15. Fremgangsmåde (15.2) Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om</p>

<p>overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr (p.t Kr.3000 for salgskostningere). Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion.</p>	<p>oplysningspligt ved salg af andelsboliger udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, herunder andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside. Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen (15.3) Foreningen kan kræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion. [Efter ændres (15.3) til (5.4) m.v.]</p>
<p>§ 15. Fremgangsmåde (15.5) Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens</p>	<p>§ 15. Fremgangsmåde (15.6) Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen med bestyrelsen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved</p>

<p>vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Erhververen opkræves et gebyr på kr. 300 for at have været opskrevet til lejligheden og kr. 500 for navneændring på skilt ved dør og postkasse, disse ændres på førstkommende pligtarbejdsdag.</p>	<p>andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.</p>
<p>§ 15. Fremgangsmåde (15.6) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3-5, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.</p>	<p>§ 15. Fremgangsmåde (15.7) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3-6, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.</p>
<p>§ 16. Garanti for lån (16.1) I tilfælde af at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 21 om eksklusion. (16.6) Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at</p>	<p>UDGÅR: lovgrundlag bortfaldet. [Efterfølgende paragrafer ændres: § 17 til § 16 o.s.v.] [Konsekvensrettelser: sletning af (4.3.), (21.1)-B og (32.3).]</p>

<p>skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedssydelselser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.</p>	
<p>§ 17. Ubenyttede boliger (17.1) Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen i overensstemmelse med § 22, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.</p>	<p>§ 16. Ubenyttede boliger (16.1) Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin andelsbolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne i §§ 13-14, kan bestyrelsen bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen. 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.</p>
<p>§ 18. Dødsfald (18.2) Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af neden-nævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder. B) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder. C) Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.</p>	<p>§ 17. Dødsfald (17.2) Hvis der ikke efterlades en ægtefælle eller denne ikke ønsker at benytte sin ret efter stk. 1, kan andelsboligen erhverves af nedennævnte efter godkendelse af bestyrelsen, A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder. B) Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre. C) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andelsboligen ved sin død.</p>
<p>§ 18.</p>	<p>§ 17.</p>

<p>Dødsfald (18.4) Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyt-tes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt for-inden, bestemmer bestyrelsen i overensstemmelse med § 22, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15.</p>	<p>Dødsfald (17.4) Er boligen ikke enten overtaget af en af de i stk. 2, litra A-C nævnte personer eller fraflyttet inden 6 måneder efter dødsfaldet, kan bestyrelsen efter en konkret vurdering bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, som overtagelsen skal ske på. Det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15. Ved foreningens overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen</p>
<p>§ 20. Opsigelse (20.1) En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13 - 19 om overførsel af andelen.</p>	<p>§ 19. Opsigelse (19.1) En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og sin brugsret til andelsboligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-18 om overdragelse af andelsboligen.</p>
<p>§ 21. Eksklusion (21.1) 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 eller andre skyldige beløb af enhver art. B) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 16 stk. 5. C) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige ved-ligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9. D) Såfremt en 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 en større pris end godkendt af besty-relsen. F) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udle-deren til at ophæve lejemålet.</p>	<p>§ 20. Eksklusion (20.1) En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren: A) trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art, B) groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 6, C) optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere, D) i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller E) 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,</p>

<p>(21.2) Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen i overensstemmelse med § 22, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på.</p>	<p>stk. 2, litra B og C og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.</p> <p>(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.</p>
<p>§ 22. Ledige boliger (22.1) I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter § 17, § 18 eller § 21, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13.2 B og C. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.</p>	<p>UDGÅR [Indhold dækket af ændringsforslag med tilføjelser til andre paragrafer]</p> <p>[Efterfølgende paragrafer ændres: § 23 til § 21 o.s.v.]</p>
<p>§ 24. Indkaldelse m.v. (24.2) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.</p>	<p>§ 22. Indkaldelse m.v. (22.2) Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Der kan ikke indsendes forslag til en ekstraordinær generalforsamling.</p>
<p>§ 32. Regnskab (32.1) Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af eventuel administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret, dog løber første regnskabsår fra stiftelsen til 31. december 2005. (32.2) I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen. Andelskronen og dennes beregning, eventuel prisudvikling på andelene</p>	<p>§ 30. Årsrapport (30.1) Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og en eventuel administrator. Regnskabsåret er kalenderåret. (30.2) I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelsboligerne, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 14. Forslaget anføres som en note til årsrapporten. (30.3) Hvert år medtages i budgettet og</p>

<p>samt andelsprisen på hver enkelt andel i foreningen specificeres i en note til regnskabet. (32.3) Som note til regnskabet oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 16.</p> <p><i>OBS: Stk. (32.4) foreslås ændret med Forslag til vedtægtsændringer – B Andre ændringsforslag og behandles derfor ikke med dette forslagskompleks.</i></p>	<p>balancen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.</p>
--	---

Endvidere: Henvisninger, som berøres af ovenstående ændringer, tilrettes redaktionelt af bestyrelsen efter generalforsamlingen. Tilsvarende gælder for nummerering af paragraffer og stykker, i de tilfælde hvor konsekvensrettelser ikke fremgår ovenfor.

A/B Magasingården

Forslag til vedtægtsændringer – B

Andre ændringsforslag

Gul baggrund indikerer ændringen.

Ændringsforslag til behandling på generalforsamling 22. april 2015

B.1

Nuværende formulering	Foreslået ny formulering
(9.4) Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, fælles anlæg samt fælles udenomsareal. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen. På den årlige Generalforsamling forlægges 3 Pligtarbejdsdage for lettere vedligeholdelse, Andelshaveren er forpligtet til at deltage mindst 1 af disse i modsatfald opkræves andelshaveren for 3 timers arbejde i.h.t lov om andelsbolig	(9.4) Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, fælles anlæg samt fælles udenomsareal. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen. På den årlige Generalforsamling planlægges 3 pligtarbejdsdage for lettere vedligeholdelse, Andelshaveren er forpligtet til at deltage mindst 1 af disse. I modsatfald opkræves andelshaveren for 3 timers arbejde jævnfør timesats for værdi af eget arbejde.

Henvisningen til ABFs timesats giver en klar indikation af størrelsen af opkrævningen og klargør, at det netop er kompensation for ikke udført arbejde.

B.2

Nuværende formulering	Foreslået ny formulering
§ 26. Dirigent m.v. (26.2) Sekretæren skriver referat af generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Referatet offentliggøres på foreningens hjemmeside senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.	§ 26. Dirigent m.v. (26.2) Sekretæren skriver referat af generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Referatet offentliggøres på foreningens hjemmeside eller omdeles senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

For at undgå at et evt. gentaget problem med hjemmesiden indebærer brud på vedtægter.

B.3

Nuværende formulering	Foreslået ny formulering
§ 32. Regnskab (32.4) Varmeregnskabet afregnes i et særskilt regnskab, alle udgifter til betaling af måleraflæsning, varmeanlæg, termiske	§ 32. Regnskab (32.4) Varmeregnskabet afregnes i et særskilt regnskab. Alle udgifter til betaling af måleraflæsning, varmeanlæg, termiske

vurderingen og økonomiske beregninger betales ovre den enkelte andelshavers varmemeforbrug og i forhold til forbrug og/eller andelsstørrelse.	vurderinger og økonomiske beregninger betales over den enkelte andelshavers varmemeforbrug og i forhold til andelsstørrelse.
---	--

Formålet er at gøre det helt tydeligt, at administrationen og vedligeholdelse af varmeanlægget ikke skal fordeles efter forbrug, men uafhængigt heraf efter andelens størrelse som øvrig vedligeholdelse og administration. Forslaget skal bl.a. ses i lyset af enkelte andelshavere til tider meget lave varmemeforbrug.

B.4

Nuværende formulering	Foreslået ny formulering
§ 33. Revision (33.2) Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes med post eller omdeling til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.	§ 33. Revision (33.2) Det reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes med post eller omdeling til andelshaverne senest 14 dage før ordinær generalforsamling.

Ingen ændring af tidsfrist. Men ved at undlade snæver kobling mellem revideret regnskab og indkaldelse af generalforsamling, så kan selve indkaldelsen udsendes tidligere.

A/B Magasingården

Forslag til ændringer i husorden

Ændringsforslag til behandling på generalforsamling 22. april 2015

Nuværende formulering	Foreslået ny formulering
6. Varme- og teknikskur b. Al henstilling i varme- og teknikskur, skal aftales med bestyrelsen eller foreningens servicemedarbejder.	6. Varme- og teknikskur b. Al henstilling i varme- og teknikskur, skal aftales med bestyrelsen.

Konsekvensændring; vi har ikke længere en servicemedarbejder.

Nuværende formulering	Foreslået ny formulering
9. Affald a. Affald skal bortskaffes i foreningens miljøstation. Der henvises til Hvidovre kommunes regulativ for husholdningsaffald. Storskrald skal den enkelte beboer selv bortskaffe ved Hvidovre kommunes genbrugsplads på Avedøre Holme. Dog arrangerer bestyrelsen bortkørsel af storskrald i forlængelse af foreningens 3 pligtarbejdsdage. Bestyrelsen anviser hvor storskraldet skal stilles ud til afhentning.	9. Affald a. Affald skal bortskaffes i foreningens miljøstation. Der henvises til Hvidovre kommunes regulativ for husholdningsaffald. Storskrald skal den enkelte beboer selv bortskaffe ved Hvidovre kommunes genbrugsplads på Avedøre Holme.

Bestyrelsen foreslå, at den automatiske storskraldsordning ved pligtarbejdsdage ophører, idet den praktiske gennemførelse af Hvidovre Kommunes storskraldsordning gentagende gange ikke har fungeret og derfor medført gener for os alle. Dertil kommer at foreningens behov (bortskaffelse af haveaffald ved pligtarbejdsdage) ikke dækkes af storskraldsordningen.

A/B Magasingården

Forslag til andre vedtagelser

Til behandling på generalforsamling 22. april 2015

Begrundelse for forslag III og IV: Har indtil nu været med i vedtægterne. Foreslås som en generalforsamlingsvedtagelse, således at senere reguleringer alene skal vedtages på en generalforsamling og ikke forudsætter en vedtægtsændring.

I:

Generalforsamling 2016 fastlægges til onsdag den 20. april 2016.

II:

Pligtarbejdsdage i den kommende generalforsamlingsperiode fastlægges til:

Sommer: Lørdag 20. juni 2015

Efterår: Søndag den 20. september 2015

Forår: Søndag den 3. april 2016

III:

Fastlæggelse af gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale: 3.000 kr.

IV:

For navneskilte ved dør og på postkasse betaler andelshaver ved overtagelse og evt. senere ændringer det foreningen fakturerede beløb tillagt ekspeditionsgebyr 250 kr. Andelshaver foretager selv montering.

A/B Magasingården

Forslag til andre vedtagelser

Til behandling på generalforsamling 22. april 2015

V:

Den i 2009 på en generalforsamling beslutning at alle nye andelshavere skal indbetale et depositum på 2 måneders boligafgift bekræftes.

Begrundelse: Det er praktisk at dette forhold fremgår af den til enhver tid sidste ordinære generalforsamling, således at det fremgår af de dokumenter, der som standard skal udleveres i forbindelse med salg af andele.

Forslag i forbindelse med revideret budget (se omstående side):

Bestyrelsen bemyndiges til - når der er endelig klarhed over renter og afdrag på det nye lån - at foretage en nedsættelse af boligafgiften, hvis der derefter er sikret at årets resultat i 2015 henhv. 2016 bliver 100.000 kr. efter overførelse af 90.000 kr. til vedligeholdelse og betaling af afdrag på prioritetsgæld.

Bestyrelsen.

(uddelt 15. april 2015)

**OBS: Alle bestyrelsesmedlemmer har yderligere blanketter til afgivelse af fuldmagt, hvis du ikke kan komme på generalforsamlingen.
Bestyrelsen modtager gerne fuldmagter udstedt til ”et bestyrelsesmedlem”.**

Andelsboligforeningen Magasingården

Budgetforslag 2015 og 2016 til behandling på generalforsamlingen den 22. april 2015

	Budgetforslag 2016	Korrigeret Budgetforslag 2015	Budget 2014
INDTÆGTER			
Boligafgift *1	2.785.000	2.785.000	2.744.000
Renteindtægter	21.000	24.000	32.000
INDTÆGTER I ALT	2.806.000	2.809.000	2.776.000
OMKOSTNINGER			
DRIFTSOMKOSTNINGER			
Grundskyld	160.000	159.000	154.000
Renovation og andre afgifter	65.000	60.000	70.000
Grundejerforening	62.000	62.000	62.000
Elektricitet	40.000	35.000	35.000
Forsikringer	57.000	50.000	44.000
Ejendomsservice, renholdelse	25.000	25.000	25.000
Malerarbejde ejendom	0	0	165.000
Vedligeholdelsesudgifter, generelt	80.000	80.000	80.000
DRIFTSOMKOSTNINGER I ALT	489.000	471.000	635.000
ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER			
Administrationshonorar	50.000	50.000	50.000
Valuarvurdering	16.000	10.000	16.000
Revisionshonorar	19.000	19.000	15.000
Advokathonorar	10.000	10.000	10.000
Kontingent ABF	6.000	6.000	6.000
Bestyrelsesgodtgørelse	7.000	7.000	7.000
Møder og beboerarrangementer	6.000	6.000	6.000
Kontorhold, porto og gebyrer	6.000	6.000	6.000
ADMINISTRATIONOMKOSTNINGER I ALT	120.000	114.000	116.000
OMKOSTNINGER I ALT	609.000	585.000	751.000
RESULTAT FØR FINANSIELLE OMKOSTNINGER	2.197.000	2.224.000	2.025.000
Renteudgifter, Nordea Kredit *2	1.484.000	1.524.000	1.620.000
Renteudgifter, Nordea Bank	21.000	24.000	32.000
ÅRETS RESULTAT	692.000	676.000	373.000
Afdrag prioritetsgæld *2	517.000	497.000	451.000
BUDGETTERET LIKVIDITETSRESULTAT	175.000	179.000	-78.000
OVERFØRES TIL HENSÆTTELSE TIL VEDLIGEHOLDELSE	90.000	90.000	90.000

*1 Det reviderede budgetforslag for 2016 indeholder ingen stigning i boligafgiften i forhold til boligafgiften i 2015.

*2 To af foreningens realkreditlån bliver omlagt i 2015, hvorfor de præcise renteudgifter samt afdrag for år 2015 først kendes, når selve omlægningen er gennemført. Ifm omlægningen er der ekstraordinært foretaget et afdrag på gælden med 500.000 kr. Hverken ekstra afdrag eller låneomkostninger er medtaget i budgettet.