

indkommende forslag til generalforsamling den 27.04.2022

Der er indkommet fire forslag fra andelshavere

- (1) forslag om at det bliver tilladt at holde mindre hunde på max 10 kg**
- (2) forslag om at muliggør sammenlægning af boliger**
- (3) forslag om undersøgelse af varme- og radiatorforhold**
- (4) forslag om udlån og udlejning af boliger i kortere perioder.**

forslag om at det bliver tilladt at holde mindre hunde på max 10 kg

Jeg stiller forslag om at det bliver tilladt at holde mindre hunde på max 10 kg.

Derfor stiller jeg forslag om at vedtægternes § 13 stk 2. ændres til:

Det er ikke tilladt at have husdyr. Herfra er dog udtaget hund på max 10 kg.

Samtidig stiller jeg forslag om at husordenen punkt 9, 2. stjerne ændres til:

Andelshavere kan dog uden særskilt tilladelse holde mindre fugle, fisk, gnavere og hunde på max 10 kg i egen lejlighed under forudsætning af, at disse dyr ikke er til gene for de øvrige andelshavere.

forslag om at muliggør sammenlægning af boliger

Frederiksberg Kommune har i 2016 ændret praksis ved håndtering af sammenlægninger af boliger. Det er nu muligt at sammenlægge til en størrelse på op til 160 m² ved administrativt vurdering. Hvor der før var tilnærmelsesvis ingen muligheder at sammenlægge lejligheder i AB Julius idet grænsen for sammenlægning ved stiftelse af AB Julius var 120 m², er det nu en reel mulighed.

Sammenlægningen af mindre boliger og mindre erhvervslejemål med boliger, vil give andelshavere mulighed at udvide en mindre bolig til en familiebolig. Der kan dermed opnås flere familieboliger og en mere stabil sammensætning andelshavere.

Vedtægterne og husorden ændres som nedenstående for at give andelshavere mulighed at sammenlægge mindre lejligheder og opnår større familieboliger.

vedtægter for Andelsforeningen Julius af 19. maj 2017
ændres fra

til

§3 Andelshavere

Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erklærer det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg. Endvidere kan optages andelshavere der ønsker at udleje en bolig i foreningens ejendom til egne børn/forældre. En sådan aftale skal dokumenteres overfor bestyrelsen ved gyldig lejeaftale.

Stk. 2. ...

Stk. 3. ...

Stk. 4. ...

Stk. 5. Hver andelshaver må ikke benytte mere en én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

§ 11 Forandringer

Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

Stk. 2. Enhver forandring skal, inden den bringes til udførelse, anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest 3

<uændret>

<uændret>

<uændret>

<uændret>

Stk. 5. Hver andelshaver må ikke benytte mere en én bolig i foreningen, medmindre det sker under en sammenlægning iht. § 11 Stk. 4. m.fl.

Hver andelshaver er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

<uændret>

uger inden udførelsens påbegyndelse. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandrings forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, skal byggetilladelse desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

Stk. 2. Enhver forandring skal, inden den bringes til udførelse, anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest 3 uger inden udførelsens påbegyndelse. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandrings forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, skal byggetilladelse desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

<uændret>

Stk. 3. Andelshavere kan sammenlægge boliger og enheder i foreningen, når betingelserne i stk. 4 til 8 opfyldes.

Stk. 4. Det sammenlagte skal være naboboliger eller overbo/underbo. Sammenlægninger skal anmeldes for bestyrelsen inden, der ved myndighed, søges om sammenlægning. Alle indretninger og ændringer i boligerne hhv. enheder skal på forhånd skriftligt godkendes af bestyrelsen, dog er bestyrelsen ikke ansvarlig for indretningers og ændringers forsvarlighed og lovlighed.

Stk. 5. Bestyrelsen kan til vurderingen af andelshaverens andragende og udførelse antage teknisk bistand. Andelshaveren der tager initiativ til sammenlægningen, er penge pligtig skyldig af erstatte foreningen rimelige udgifter til teknisk bistand.

Stk. 6. Sammenlægninger skal godkendes af myndigheder, herunder også de bygningsmæssige ændringer, der foretages i forbindelse hermed. Udgiften til teknisk bistand, bygningsattester og andet er foreningen uvedkommende.

Stk. 7. Andragende til at nedlægge en bolig eller enhed ved sammenlægning skal være indsendt til myndighed senest 14 dage efter overdragelse. Byggeandragende skal være fyldestgørende indsendt inden tre måneder efter overtagelsen og færdigmeldt senest et år efter byggetilladelse er givet.

Andelshaveren er forpligtiget at informere foreningen skriftligt når der sker om myndigheders afgørelser.

Hvis andelshaveren finder eller burde finde, at arbejdet ikke kan udføres i tide, skal andelshaveren snarest muligt meddele foreningen dette. Bestyrelsen

er bemyndiget at forlænge tidsfrister såfremt der opstår forhold, som hindrer eller vanskeliggør arbejdet eller gør det nærliggende, at foreningen påføres ulempe eller tab, herunder pådrager sig ansvar over for tredjemand.

Stk. 8. En sammenlagt bolig kan maksimalt have et kælder- /loftsrum.

Stk. 9. Er betingelserne i stk. 4 til 8. ikke opfyldt inden fristernes udløb overtager foreningen boligen, som efter eventuel istandsættelse af det overtagne udbetaler resten til andelshaveren. Andelshaveren hæfter dog for boligafgiften mv. indtil boligen er videresolgt og mens eventuel istandsættelse pågår. Salg sker efter § 14.

§ 14 Overdragelse af andelen

En andelshaver, som ønsker at fraflytte lejligheden, er berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives.

Stk. 2. Andelen overføres efter følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i § 20 og § 21:

- a) Andelshaver har ret til at overdrage andelen til børn, børnebørn, søskende og forældre samt til at bytte lejlighed internt og med udefra kommende andelshavere.
- b) Andre andelshavere, der er indtegnet på en **intern venteliste** hos administrator, har fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Sker indtegning for 2 eller flere samtidig, vil den, der har boet længst i ejendommen, have fortrinsret. I forbindelse med indtegning på den interne liste skal der prioriteres efter 2 muligheder: større/mindre lejlighed og st.-2. sal/3.-5. sal. Man har mulighed for at sige nej 3 gange, hvorefter man vil blive placeret bagerst på listen. Ved indtegningen skal man vælge, om man ønsker at være aktiv eller passiv søgende. Den boligsøgende kan til enhver tid meddele administrator, at man ønsker at ændre status. Der opkræves et årligt ventelistegebyr på kr. 100 for den passive liste og kr. 150,00 for den aktive liste.
- c) Andre personer, der er indtegnet på en **ekstern venteliste** hos administrator efter indstilling fra en andelshaver eller fra bestyrelsen. Hver andelshaver eller flere andelshavere, der i fællesskab ejer én andel, er berettiget til at indstille 3 personer i alt på

<uændret>

Stk. 2. Andelen overføres efter følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i § 20 og § 21:

- a) Andelshaver har ret til at overdrage andelen til børn, børnebørn, søskende og forældre samt til at bytte lejlighed internt og med udefra kommende andelshavere.
- b) Andre **naboandelshavere** som ønsker sammenlægning af 2 boliger, og er indtegnet på en intern venteliste hos administrator, har fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Sker indtegning for 2 eller flere samtidig, vil den, der har boet længst i ejendommen, have fortrinsret. I forbindelse med indtegning på den interne liste, skal der prioriteres hvilken nabo bolig der ønskes til sammenlægning. Man har mulighed for at sige nej 3 gange, hvorefter man vil blive placeret bagerst på listen. Ved indtegningen skal man vælge, om man ønsker at være aktiv eller passiv søgende. Den boligsøgende kan til en hver tid meddele administrator, at man ønsker at ændre status. Der opkræves et årligt ventelistegebyr - bestyrelsen fastsætter gebyrets størrelse.
- c) Andre andelshavere, der er indtegnet på en **intern venteliste** hos administrator, har fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Sker indtegning for 2 eller flere samtidig, vil den, der har boet længst i ejendommen, have fortrinsret.

den eksterne venteliste. Sker indtegning for 2 eller flere samtidig, vil der blive trukket lod om pladserne.

I forbindelse med indtegning på den eksterne venteliste skal der prioriteres efter ønske om: 2, 3 eller 4 værelser og st.-2. sal/3.-5. sal. Ved indtegningen skal man vælge, om man ønsker at være aktiv eller passiv søgende. Den boligsøgende kan til enhver tid meddele administrator, at man ønsker at ændre status Der opkræves et årligt ventelistegebyr på kr. 150,00.

I forbindelse med indtegning på den interne liste skal der prioriteres efter 2 muligheder: større/mindre lejlighed og st.- 2. sal/3.- 5. sal. Man har mulighed for at sige nej 3 gange, hvorefter man vil blive placeret bagerst på listen. Ved indtegningen skal man vælge, om man ønsker at være aktiv eller passiv søgende. Den boligsøgende kan til enhver tid meddele administrator, at man ønsker af ændre status. Der opkræves et årligt ventelistegebyr - bestyrelsen fastsætter gebyrets størrelse.

d) Andre personer, der er indtegnet på en **ekstern venteliste** hos administrator efter indstilling fra en andelshaver eller fra bestyrelsen. Hver andelshaver eller flere andelshavere, der i fællesskab ejer én andel, er berettiget til at indstille 3 personer i alt på den eksterne venteliste. Sker indtegning for 2 eller flere samtidig, vil der blive trukket lod om pladserne.

I forbindelse med indtegning på den eksterne venteliste skal der prioriteres efter ønske om: 2, 3 eller 4 værelser og st.-2. sal/3.-5. sal. Ved indtegningen skal man vælge, om man ønsker at være aktiv eller passiv søgende. Den boligsøgende kan til enhver tid meddele administrator, at man ønsker at ændre status Der opkræves et årligt ventelistegebyr - bestyrelsen fastsætter gebyrets størrelse.

Stk. 3.

<uændret>

Stk. 4. ...

<uændret>

§ 25 Indkaldelse

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinære generalforsamlinger om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden til generalforsamlingen.

<uændret>

Stk 2. ...

<uændret>

Stk 3. ...

<uændret>

Stk 4. Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver.

Stk 4. Hver andel giver én stemme. Andelshavere, der er overtaget en andel med henblik til sammenlægning iht. § 11 stk. 3 opnår maksimal én stemme til generalforsamling fra overtagelse.

En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver.

Husorden

Husorden for Andelsboligforeningen Julius ændres fra til

2.2. REPARATION OG VEDLIGEHOLDELSE - ANDELSHAVERENS ANSVAR

Det påhviler andelshaveren at holde lejligheden i forsvarlig og tilfredsstillende indvendig stand.

Andelshaveren afholder som hovedregel selv alle udgifter til reparationer, udskiftninger og vedligeholdelse i lejligheden. Det drejer sig eksempelvis om:

- Alle vandrette rørføringer til og fra lejligheden inklusive gas- og vandhaner ttil stophaner (Ballofix), pakninger af enhver art, cisterner, radiatorer og termostater. Så vidt muligt skal udskiftningen af radiatorventiler eller lign., der kræver stigstrengen skal tømmes, ske udenfor fyringssæsonen. Ved akutte situationer samt større renoveringer kan dette dog alligevel ske indenfor fyrringssæsonen.
- Dørgreb, hængsler og låse til egen lejlighed og eget lofts- og/eller kælderrum.
- Døre og dørtrin.
- Vinduesrammer og vindueskarme.
- Hele det elektriske system i egen lejlighed.
- Hvidtning, maling og tapetsering mv. incl. væghuller i egen lejlighed.
- Antenne- og kommunikationsforbindelser.

Andelshaveren afholder alle udgifter ved udbedring af:

- Skader i såvel egen lejlighed som andre dele af ejendommen forårsaget af ulovlige installationer.
- Skader alle steder i ejendommen forvoldt af andelshavers husstand, egne husdyr der ved stiftelsen er givet dispensation til eller besøgende til andelshaver.

2.2. REPARATION OG VEDLIGEHOLDELSE - ANDELSHAVERENS ANSVAR

Det påhviler andelshaveren at holde lejligheden i forsvarlig og tilfredsstillende indvendig stand.

Andelshaveren afholder som hovedregel selv alle udgifter til reparationer, udskiftninger og vedligeholdelse i lejligheden. Det drejer sig eksempelvis om:

- Alle vandrette rørføringer til og fra lejligheden inklusive gas- og vandhaner ttil stophaner (Ballofix), pakninger af enhver art, cisterner, radiatorer og termostater. Så vidt muligt skal udskiftningen af radiatorventiler eller lign., der kræver stigstrengen skal tømmes, ske udenfor fyringssæsonen. Ved akutte situationer samt større renoveringer kan dette dog alligevel ske indenfor fyrringssæsonen.
- Dørgreb, hængsler og låse til egen lejlighed og eget lofts- og/eller kælderrum.
- Døre og dørtrin.
- Vinduesrammer og vindueskarme.
- Hele det elektriske system i egen lejlighed.
- Hvidtning, maling og tapetsering mv. incl. væghuller i egen lejlighed.
- Antenne- og kommunikationsforbindelser.

Andelshaveren afholder alle udgifter ved udbedring af:

- Skader i såvel egen lejlighed som andre dele af ejendommen forårsaget af ulovlige installationer.
- Skader alle steder i ejendommen forvoldt af andelshavers husstand, egne husdyr der ved stiftelsen er givet dispensation til eller besøgende til andelshaver.

Ved sammenlægninger

- Ved sammenlægning af boliger må facade, tag og dør mod hovedtrappe ikke ændres. Ved sammenlægning af bolig med en erhvervsenhed skal det harmoniske facadeudtryk bevares iht. bevaringsmyndigheders afgørelse.

- Alle hoveddøre skal forblive intakte.
- En af dørene til bagtrappe kan fuldblændes såfremt dette ønskes. Hvis en bagtrappedør ønskes blændet indefra skal dette tydelig mærkes aht. redningsberedskab.

forslag om undersøgelse af varme- og radiatorforhold

Baggrund for forslaget

Hvert år når fyringssæsonen starter har flere problemer med at få varme på radiatorerne (jf. opslag på Face book). Det har vi også i nr. 22, 2. th. (Selvom vi skruer på ventilerne). Vi kan stort set ikke komme over 19-20 grader i lejligheden i løbet af vinteren. Vi har selv to typer af radiatorer, 3 meget store gamle jern-radiatorer og en lille af nyere dato. De store gamle radiatorer bliver ikke rigtig varme, kun lune. Det er ret generende.

Jeg ved ikke om de gamle radiatorer er fyldt med kalk og mæg eller det er vores varme central der er årsagen. Jeg ved heller ikke, hvor mange af de gamle radiatorer der stadig er i vores ejendom og har ikke overblik over, hvor mange der har problemer med at få ordentlig varme på om vinteren. Jeg er bekendt med § 10 i vores vedtægter, hvor radiatorerne ikke er en del af foreningens ansvar. Men hvis det viser sig, at der er mange der har problemer med at få ordentlig varme, så ville det være en god ide af få det løst i fællesskab.

Derfor følgende forslag:

1. Generalforsamlingen pålægger bestyrelsen at gennemfører en undersøgelse af varme- og radiator forhold, (kan gøres digitalt) herunder, hvor mange lejligheder der oplever problemer med varmen, problemernes omfang og hvor mange gamle radiatorer er der i ejendommen.
2. Hvis det viser sig, at der er tale om problemer i et betydeligt antal lejligheder, pålægges bestyrelsen at indhente tilbud på udskiftning af gamle radiatorer.
3. Hvis det viser sig, at det kun er ganske få lejligheder der har problemer, bortfalder punkt 2.

forslag om udlån og udlejning af boliger i kortere perioder

Baggrund for forslaget

Det er blevet mere og mere almindeligt at leje private boliger ud på fx. Airbnb eller bytte sin bolig i en ferie. Vi kan ikke låne eller leje vores boliger ud, for en kortere periode jf. § 12 og ikke uden bestyrelses godkendelse. Det er ikke særligt fleksibelt og ikke i overensstemmelse med den udvikling der er sket inden for deleøkonomi.

Nuværende § 12

§ 12 Fremleje

En andelshaver kan helt eller delvis udleje eller udlån sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven. Andelshaveren skal ved fremleje dokumentere, at betingelsen for fremleje er opfyldt. Herudover kan en andelshaver kun udleje eller udlåne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse.

Forslag til ny §12

§12 Fremleje og korttidsudlejning

Stk. 1

En andelshaver kan helt eller delvist udleje sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven. Andelshaveren skal ved fremleje dokumentere, at betingelserne for fremleje er opfyldt. Andelshaver kan kun fremleje sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse.

Stk. 2

En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst ½ år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål. Hver enkelt periode skal minimum være af 2 dages varighed og kan sammenlagt højst udgøre 70 dage pr. kalenderår.