

Forslag

Til behandling på A/B Jægers ordinære generalforsamling

25. maj 2011

1. Forslag om fuldmagt til bestyrelsen at sælge ejendommene i Høje Tåstrup og Hedehusene.
2. Forslag til vedtægtsændring, at banker etc får indtrædelsesret ved tvangsauktion.
3. Forslag til vedtægtsændring; optagelse af kollektivforeninger som medlemmer.
4. Forslag om principiel ret til opsætning af altaner.

Fuldmagt til salg af Hedehusene og Høje Tåstrup

Forslaget er fremsat af bestyrelsen.

Bestyrelsen beder om fuldmagt til at sælge ejendommene Tåstrup Hovedgade 132 A-C, 2630 Taastrup, matr.nr. 2a, Taastrup-Valby by, Rønnevang og Vesterkøb 23-27, 2840 Hedehusene, matr. nr. 1hh, Kallerup Gde., Hedehusene, på bedst mulige vilkår.

Banker etc. får indtrædelsesret ved tvangsauktion.

Forslaget er fremsat af bestyrelsen.

Der foreslås en vedtægtstilføjelse, der lyder således:

”Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 15. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 18.”

Denne § anses som værende nødvendig, idet det forudses, at mange banker fremover vil stille krav om, at denne bestemmelse er vedtægtsbestemt, for at de vil finansiere andelsboliger.

**Ændringsforslag til vedtægter for Andelsforeningen Jæger –
til behandling på generalforsamling onsdag d. 25. maj 2011.**

Beboerne i Jægersborggade 45, 4. tv. 2200 København N foreslår hermed at der indsættes et stk. 2 og stk. 3 i vedtægternes § 3.

stk 2.:

Kollektivforeninger kan optages som medlemmer af foreningen på følgende betingelser:

- a) Kollektivforeningen skal bestå af mindst tre medlemmer med folkeregisterbopæl i den erhvervede andelslejlighed.
- b) Kollektivforeningen må ikke bestå af flere medlemmer end der er beboelsesrum i den lejlighed som kollektivforeningen råder over.
- c) Kollektivforeningens forhold skal være fastsat ved skriftlige vedtægter og disse vedtægter skal godkendes af bestyrelsen for A/B Jæger.
- d) Det skal være bestemt i vedtægterne for kollektivforeningen, at medlemmerne hæfter direkte, personlig og solidarisk overfor A/B Jæger.
- e) Det skal være bestemt i vedtægterne for kollektivforeningen at beslutninger træffes i enstemmighed.
- f) Det skal være bestemt i vedtægterne for kollektivforeningen, at A/B Jægers vedtægter har forrang ved konflikt mellem vedtægterne i A/B Jæger og kollektivforeningen.
- g) Ved kollektivforeningens opløsning og salg af den erhvervede andelslejlighed skal et eventuelt overskud doneres til velgørende formål. Kollektivforeningen skal dokumentere denne donation overfor A/B Jægers bestyrelse.
- h) De interne andele i kollektivforeningen må ikke udvikle sig i prisniveau, men reguleres hvert år den 31. december i forhold til nettoprisindekset.

stk. 3.:

Kollektivforeningens medlemmer kan udskiftes uden hensyn til A/B Jægers interne og eksterne ventelister. Kollektivforeningens medlemmer kan ligeledes udskiftes uden særskilt vurdering af andelslejligheden eller betaling af gebyrer til A/B jæger. Bestyrelsen i A/B Jæger er dog berettiget til at nægte et givent medlem at blive optaget i kollektivforeningen, såfremt der forelægger en væsentlig grund hertil.

Motivation for ændringsforslag:

Advokaterne
Foldschack & Forchhammer

Knud Foldschack
Christian Dahlager
Lulla Forchhammer
Line Barfod
Lars Jørgen Nielsen
Nikolaj Nielsen
Maja Hansen
Marc Jørgensen
Maria Pagels

Skindergade 23, 4. sal
Postboks 2257
DK-1019 København K

+ 45 33 44 55 66 telefon
+ 45 33 93 30 43 fax

www.ecolaw.dk

Kollektivforeningen er en juridisk konstruktion, hvor en forening af flere personer ønsker at overtage en andelslejlighed,

Indledningsvist skal det bemærkes A/B Jægers vedtægter ikke forhindrer, at flere personer i lige sameje erhverver en andelslejlighed i A/B Jæger. Ændringsforslaget vedrører derfor udelukkende den situation, hvor flere personer ønsker at erhverve en andelslejlighed som kollektivforening.

Kollektivforeninger er en forening stiftet efter reglerne om "små andelsboligforeninger". Efter disse regler betragtes foreningens medlemmer som selvstændige skattesubjekter, hvor alle hæfter direkte, personligt og solidarisk overfor foreningens kreditorer, ligesom alle beslutninger kollektivforeningen træffer alene kan vedtages ved énstemmighed. Således er der reelt tale om et almindeligt sameje mellem flere personer, som efter A/B Jægers vedtægter er tilladt.

Baggrunden for ændringsforslaget er, at erhvervelse af en lejlighed i en kollektivforening ikke unødigt binder medlemmerne.

Såfremt et medlem på et senere tidspunkt måtte ønske at fraflytte lejligheden, vil de øvrige medlemmer ikke individuelt være tvunget til at optage yderligere lån m.v., for derved at kunne betale det fraflyttende medlems andel i lejligheden. Ligesom proceduren ved optagelse af nye medlemmer i kollektivforeningen er mere smidig end normalt køb af andelslejlighed, idet der ikke skal foretages vurdering med de hertil hørende udgifter, osv.

Aftalegrundlaget i en kollektivforening vil således alene regulere det interne forhold imellem medlemmerne i kollektivforeningen, men vil ikke have nogen indflydelse på forholdet mellem A/B Jæger og de enkelte medlemmer. Medlemmerne af kollektivforeningen hæfter således direkte, personligt og solidarisk overfor A/B Jæger.

Det skal endvidere anføres, at ændringsforslaget på ingen måde strider imod reglerne i A/B Jægers vedtægter, ligesom en kollektivforenings vedtægter altid skal respektere A/B Jægers vedtægter. Ordningen er desuden fuldt ud i overensstemmelse med loven om andelsboligforeninger.

Til slut skal det anføres at denne vedtægtsændring vil gøre det mere attraktivt for kollektiver, at være andelshavere i A/B Jæger. Dermed vil det også blive lettere at finde købere til de mange større lejligheder i A/B Jæger der er egnet som boliger for kollektiver.

Forslag om principiel accept af andelshavere i AB Jægers ret til at opsætte altaner.

Forslag om principiel accept af andelshaveres ret til at opsætte altaner

Der fremstilles hermed forslag om rettigheden til at opsætte altaner mod gårdsiden i andelsboligforeningen AB Jæger.

For at få lov til at sætte altaner op i AB Jæger kræves der fra Københavns Kommune følgende:

1. Principiel godkendelse (er det realistisk at sætte en altan op i den pågældende lejlighed)
2. Arkitektonisk godkendelse (ser det ”pænt ud”)
3. Statisk godkendelse (kan bygningerne holde til altanerne)

For at få lavet denne vurdering fremstilles der hermed forslag om, at der tages stilling til, om andelshavere i AB Jæger må sætte altaner op.

Lidt om vilkårene for altaner

- Processen fra godkendelse af forslag til at det er en realitet, at der er altaner i andelsboligforeningen, forventes at være på minimum 1 år. Øvrige igangværende bestyrelsesopgaver kan have betydning for tidsforløbet.
- Det påhviler den enkelte andelshaver selv at rejse kapital til altan.
- Hvis forslaget går igennem, er det naturligvis frivilligt, om man vil benytte retten til at få lavet altan – både nu og på et senere tidspunkt.
- Der betales ikke andelskrone pr. kvm på altan. Altanen er en opskrivning af lejlighedens herlighedsværdi.
- Hvis kommunen giver byggetilladelse indhentes der tilbud fra Københavneraltanen. Flere leverandører er blevet undersøgt, og valget er faldet på Københavneraltanen ud fra blandt andet vurdering af udseende, pris og fleksibilitet i byggeprocessen.
- Da der er mange forskellige størrelser lejligheder i andelsboligforeningen, arbejdes der ud fra individuelle løsninger på altanstørrelsen, dog med en max-dybde på 150 cm. Altanerne vil have det samme design. Læs mere om altanerne, udseende mm. på www.koebenhavneraltanen.dk.
- Stuelejligheder kan ikke få altan, da højden under altanen ikke vil være stor nok til at leve op til kommunens krav.
- Så længe der verserer en byggesag om tagene i andelsboligforeningen kan taglejlighederne ikke påbegynde altanbygning.
- Prisen for en altan varierer fra ca.93.000-120.000 kr. inkl. evt. flytning af radiator. Det er også muligt at få fransk altan. Prisen på altaner vil også afhænge af, hvor mange der i alt ønsker altan i andelsboligforeningen. Der må påregnes en mindre merudgift, hvis man vælger at få altan på et senere tidspunkt.
- Inkluderet i prisen er 1-års og 5-års tilsyn med altanerne.
- Når byggetilladelse fra kommunen forelægges indhentes det endelige tilbud, og derfra vil der indkaldes til informationsaften om bindende priser, tidsplan og det videre forløb.
- For at forslaget vedtages kræver det et kvalificeret flertal (flere ja'er end nej'er af de afgivne stemmer).

Med venlig hilsen
Altanudvalget