

## Bilag 1

### Forslag om ændring af foreningens vedtægter

Forslagene kræver iht. foreningens vedtægter § 27, stk. 1, at mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og at mindst 2/3 stemmer for forslagene. Er 2/3 af medlemmerne ikke til stede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling med henblik på vedtagelse af et fremsat forslag. Afholdes en sådan, kan forslagene endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt op.

Bestemmelse	Gammel bestemmelse	Ny bestemmelse + evt. kommentar
§ 2, 2. afsnit	Foreningens formål er tillige ejerskab af aktier i A/B Jægers Finansieringsselskab A/S, der skal afvikles. Desuden må foreningen eje statsgældsbeviser med en maksimal løbetid på 1 år.	Bestemmelsen er ikke længere relevant og skal slettes
§ 3, stk. 1, 2. afsnit:	Som medlem kan endvidere optages en bruger af erhvervslokalerne beliggende Nordre Fasanvej 138 A, baghuset.	Bestemmelsen er ikke længere relevant og skal slettes
§ 3 stk. 2, 2. afsnit	Forældrekøbslejligheder medregnes ikke efter § 3 stk. 2.	Bestemmelsen er ikke længere relevant og skal slettes, da den midlertidige vedtægtsændring efter § 12 omkring forældrekøbslejligheder også foreslås slettet (se nedenfor)
§ 3 stk. 3	Uden generalforsamlingens beslutning om andet skal foreningen altid bevare én lejebolig eller udlejet erhvervslejemål. Boligen skal anvendes til almindelig boligudlejning eller som funktionærbolig.	Bestemmelsen er ikke relevant og skal slettes, da foreningen altid vil have en udlejningsandel, hvorfor en beskatning ved ophør af sidste leje enhed ikke bliver relevant.
§ 4, stk. 2	Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen skal der ud over indskud, indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 16-17 godkendes for andel og lejlighed.	Foreningen har tidligere haft en midlertidig bestemmelse om at kunne erhverve lejligheder i foreningen og ønsker en bestemmelse indsat herom jf. nedenstående udvidelse:  Foreningen kan optage nye medlemmer efter stiftelsen ved salg af andele med tilknyttet brugsret til ledige beboelseslejligheder. Ved optagelse af et nyt medlem skal der ud over indskud, betales et tillægsbeløb, således at indskud

		<p>plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter §§ 16-17 kan godkendes for andel og lejlighed.</p> <p><b>Foreningen kan også erhverve andele i andelsboligforeningen ved bestyrelsens beslutning med henblik på udlejning og eventuelt senere salg. De pågældende andele annulleres herved, og bestyrelsen skal ved hver ordinær generalforsamling afgive oplysning om således indkøbte lejligheder.”</b></p>
§ 7 afsnit 3	<p>I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragessum eller en forbedring, 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 om eksklusion.</p>	<p>Slettes, da bestemmelsen er forældet og dermed ikke længere er relevant. Det beløb der var stillet garanti overfor, skulle være afviklet over 10 år og reglerne i andelsboligloven blev ændret herom i 2005.</p>
§ 7 afsnit 4	<p>Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at 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 månedssydelsers og med tillæg af rente af de nævnte beløb.</p>	<p>Slettes, da bestemmelsen er forældet og dermed ikke længere er relevant. Det beløb der var stillet garanti overfor, skulle være afviklet over 10 år og reglerne i andelsboligloven blev ændret herom i 2005.</p>
§ 8 A	<p>Baghuset på Nordre Fasanvej er foreningens eneste erhvervsandel. For baghuset fastsættes indskuddet i forbindelse med salg af dette. Dette behøver ikke følge bruttoarealer. Baghuset må alene anvendes til erhverv, der er specifikt godkendt af foreningens</p>	<p>Bestemmelsen er ikke længere relevant og skal slettes</p>

	<p>bestyrelse. Når et erhverv godkendes, bortfalder alle tidligere afgivne tilladelser vedrørende erhverv. Det påhviler andelshaveren selv at indhente eventuelle offentlige tilladelser af enhver art, og foreningen er uden ansvar for disse. Baghuset må aldrig anvendes til utugt, detailhandel eller i strid med offentlige forskrifter.</p> <p>Andelshaveren for baghuset betaler fuld boligafgift på grundlag af indskuddet, jf. § 9.</p> <p>Andelshaveren for baghuset har den fulde indvendige og udvendige vedligeholdelsespligt for baghuset.</p> <p>Dette gælder uanset andelshaveren betaler fuld boligafgift, jf. stk. 2, idet andelshaveren er kompenseret ved at indskuddet fastsættes lavere pr. kvm. end for de øvrige andelshavere. Alle udvendige arbejder på baghuset skal godkendes af bestyrelsen, inden de igangsættes.</p> <p>Andelshaveren for baghuset har ret og pligt til at istandsætte baghuset, således at dette ikke forgår.</p> <p>Andelshaveren kan i den forbindelse få godkendt forbedringsarbejder som varige forbedringer, såfremt disse godkendes af foreningens vurderingsmand og andelshaveren særskilt forpligter sig at opretholde disse forbedringer tidsubegrænset.</p> <p>Andelshaveren for baghuset har ret til at konvertere dette til bolig. Det påhviler andelshaveren selv at indhente de nødvendige myndighedsgodkendelser, ligesom andelshaveren selv bærer den fulde risiko for at disse godkendelser kan opnås.</p>	
<p>§ 12 stk. 4 midlertidige bestemmelser om AirBnB</p>	<p>Andelshavere må foretage korttidsudlejning via AirBnB, etc. under følgende vilkår:</p> <p>1) Summen af udlejningsdage på et kalenderår må ikke overstige 42, svarende til 6 uger.</p> <p>Antallet af udlejningsdage er lig antallet af overnatninger.</p> <p>Antallet af lejedage (overnatninger) for en lejeperiode beregnes som antallet af datoer i perioden fra og med lejens start, til og med datoen for lejens ophør, minus 1.</p>	<p>Bestyrelsen foreslår at denne bestemmelse fortsætter uændret frem til næste ordinære generalforsamling i 2019 og dermed endnu en gang vil være en midlertidig bestemmelse</p>

	<p>Beregningseksempel: En weekendleje strækker sig fra fredag. d.21/4- søndag.d.23/4. Lejeperioden dækker over 3 datoer; 21/4, 22/4, 23/4. Antallet af lejedage (overnatninger) er derfor <math>3-1=2</math>.</p> <p>2) Lejeperioden for det enkelte lejeforhold skal være på minimum 2 sammenhængende overnatninger.</p> <p>3) Fremlejeperioder må ikke overlape.</p> <p>4) Ind- og udtjekning skal ske i tidrummet 07:00-23:00.</p> <p>5) Det er fremlejers (andelshavers) ultimative ansvar at lejer overholder foreningens vedtægter og husorden. Derfor påhviler det fremlejer (andelshaver) at informere lejer om disse forhold. Hvis lejer overtræder foreningens vedtægter eller husorden, kan bestyrelsen tage beslutning om øjeblikkeligt ophør af lejeforholdet uanset omkostninger for fremlejer.</p> <p>6) Det er fremlejers (andelshaver) ultimative ansvar at informere lejer om brug af fællesarealer og affaldshåndtering. Fremlejer (Andelshaver) kan af AB-Jæger opkræves et gebyr hvis lejeforholdet påfører AB-Jæger økonomiske, administrative, drifts- eller vedligeholdelsesmæssige omkostninger.</p> <p>7) Fremlejer (andelshaver) skal mindst 3 dage inden lejeforholdets påbegyndelse advisere naboerne om fremlejen på opslagstavlen i opgangen. Det skal fremgå tydeligt hvilken lejlighed der udlejes, lejeperiode, samt brugbart mobilnummer og gyldig e-mail-adresse, således at fremlejer (Andelshaver) kan kontaktes øjeblikkeligt i tilfælde af problemer.</p> <p>8) Fremlejers (andelshaver) skal mindst 3 dage</p>	
--	---	--

	<p>inden lejeforholdets påbegyndelse indberette lejeforholdet gennem et digitalt system som bestyrelsen udformer og opretter. Fremlejer er forpligtet til at afgive de oplysninger som bestyrelsen forlanger, herunder oplysninger om lejers identitet og lejens størrelse.</p> <p>9) Det er ikke tilladt at fremleje gennem AirBnB hvis man samtidigt fremlejer på ordinær vis efter §12.</p> <p>10) Følgende bestemmelse går forud for de øvrige regler i vedtægternes § 12, hvorfor der ved fremleje via AirBnb etc. bl.a. ikke stilles krav om, at man skal opfylde lejelovens regler omkring fremleje, andelshaver skal ikke have beboet lejligheden i min. 2 år, ligesom der ved fremleje via AirBnb etc. ikke betales et gebyr på kr. 1875,00 til foreningen.</p> <p>11) Overtrædelse af en eller flere af ovenstående betingelser betragtes som væsentlig misligholdelse, der kan medføre eksklusion, jf. § 24. Bestyrelsen kan yderligere med øjeblikkelig varsel inddrage andelshavers ret til at fremleje gennem AirBnB etc., mv. i en af bestyrelsen fastsat periode. Såfremt et medlem udlejer eller annoncerer sin lejlighed til leje efter at være gjort bekendt med at bestyrelsen har inddraget retten til fremleje efter disse bestemmelser, vil dette ligeledes kunne medføre eksklusion, jf. § 24.</p>	
<p>Midlertidige vedtægtsændringer efter § 12 udgår</p>	<p>Der gives dispensation fra vedtægternes bestemmelser i 5 år for følgende forhold:</p> <p>a. Alle, der er andelshavere pr 26.06.2013, har lov til at fremleje deres lejlighed til og med den 01.12.2016. Fremleje må dog kun aftales som tidsbegrænset lejemål for højst 2 år til samme lejer. Der tages ikke hensyn til om andelshaver allerede er flyttet, og der tages heller ikke hensyn til om lejligheden tidligere har været fremlejet.</p> <p>b. Andelshavere, der på nuværende tidspunkt (26.06.2013) har to lejligheder, idet de har købt internt og ikke kan overdrage den</p>	<p>Midlertidig bestemmelse der ikke længere er gældende og derfor foreslås slettet</p>

	<p>tidligere lejlighed, kan beholde den tidligere lejlighed og udleje den jfr. punkt a. Andelshaveren kan dog ikke gøre brug af flere stemmer på en generalforsamling. Har man to lejligheder, skal den ene af dem være afviklet inden for 3 år fra d.d.</p> <p>c. A/B Jæger har ret til at købe lejligheder ved eventuel tvangsauktion eller ved frivillig overdragelse. Lejlighederne skal udlejes tidsbegrænset jfr. punkt a, hvorefter de skal forsøges solgt igen, forudsat at bestyrelsen skønner det er muligt og økonomisk fordelagtigt for foreningen. Udlejede lejligheder, der fraflyttes, kan genudlejes.</p> <p>d. Som andelshaver accepteres ligeledes "forældre køb", dvs. køb af lejlighed til søskende, børn, børnebørn, forældre eller svigerforældre. Ved fraflytning skal lejligheden dog sælges igen. Denne dispensation gælder i 3 år fra den 01.12.2013.</p> <p>e. Købere, der efter d.d. erhverver lejligheder udelukkende med henblik på udlejning, kan ikke godkendes, dog kan bestyrelsen dispensere for 2-årsfristen for egen beboelse af en nykøbt lejlighed inden eventuel fremleje.</p> <p>f. Fremlejeafgiften udsættes, således at den ikke opkræves frem til 30.11.2016. Til gengæld skal der for godkendelse af en fremlejeaftale betales kr. 1875,- til foreningen. Er en fremleje ikke meddelt til foreningen, forbliver vedtægternes almindelige regler om eksklusion gældende.</p>	
§ 15, stk. 2, 3. afsnit	Herefter kommer andre ansøgere, indtegnet på en ekstern venteliste, i den rækkefølge de skriftligt har indtegnet sig herpå, i betragtning.	<p>Præcisering og placering af foreningens ret til at overtage andele inden den eksterne venteliste og med en henvisning til § 4, stk. 2 jf. ændringsforslag ovenfor:</p> <p>Herefter kommer andre ansøgere, indtegnet på en ekstern venteliste, i den rækkefølge de skriftligt har indtegnet sig herpå, i betragtning, <b>idet foreningens ret til at</b></p>

		erhverve andele i henhold til § 4, stk. 2 dog kommer forud for både den eksterne venteliste og anvisningsretten for det sælgende medlem.
Midlertidig vedtægtsændring i § 38	<p>I anledning af A/B Jægers salg af A/B Jægers Finansieringsselskab A/S og optagelse af tillægslån kr. 52 mio., som 10-årigt rentetilpasningslån med bidrag 0,7% p.a. fra BRFKredit, er der for en 5-årig periode løbende fra datoen på optagelse (2013-04-17) af tillægslånet vedtaget følgende midlertidige vedtægtsbestemmelser:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. A/B Jæger forpligter sig til fra og med året 2018 at vedtage budgetter der er i balance. I det omfang boligafgiften frem til år 2018 er vedtaget steget, skal BRFKredit godkende boligafgiftsnedsættelser i den resterende periode.</li> <li>2. A/B Jæger forpligter sig til fra 01.07.2013 at få foretaget administration af andelsboligforeningen via ekstern administrator.</li> <li>3. Hvis A/B Jæger inden 5 år fra optagelsen af det 10-årige renrentetilpasningslån/ tillægslån kr. 52 mio., indfrier dette lån, skal A/B Jæger, ud over normale indfrielsesbeløb, betale BRFKredit kapitaliseringen af de manglende bidragsbetalinger for dette lån til udløb af år 5 fra lånets optagelse. A/B Jæger forpligter sig til derudover samtidig at indfri alle øvrige udstøttede lån fra BRFKredit.</li> </ol>	<p>Bestemmelsen er ikke længere relevant og skal slettes, bortset fra nedenstående nr. 2:</p> <p><b>Denne bestemmelse bibeholdes i sin ordlyd, men rykkes til vedtægternes § 14 sidste afsnit</b></p>