

Vedtægtsændringer - forslag

Forklaring til vedtægtsændringer

Motivationen for og forklaring af vedtægtsændringerne er beskrevet her nedenfor:

- Familieovervejelser ifm. Andelshavers rettigheder
 - B og C (§3 stk 6 og 7): det specificeres at man kan få sin (og max én) (ægteskabslignende) partner tilføjet til andelsbeviset. Samtidig med at eventuel omgåelse af ventelister begrænses.
 - J og K (§13 stk 7 og 8): Tidligere har alle handler/overdragelser nulstillet den interne anciennitet, efter nogle uhensigtsmæssige sager stilles nu to undtagelser: Når ens partner tilføjes andelsbeviset (se punkt C) og hvis ens med-andelshaver (= ægteskabslignende partner) udtræder af foreningen fx. ifm. med skilsmisse.
 - L og M (§13 stk 9 og 10): Det skal være muligt for andelshavere at skrive deres børn op på den eksterne venteliste så de ikke først skal vente til de er 18 år.
 - N (§ 17 stk 1,2,4): Rettighederne ved dødsfald af en andelshaver ændres så lejlighedsoverdragelse har samme vilkår som ved normalt salg, fx. Ifm. familieoverdragelse.
 - O (§ 18 stk 2): fjernes og bliver erstattet af §3 stk 6,7 og §13 stk 7,8
 - P (§18 stk 4): Hvis to andelshavere, der har levet i et ægteskabslignende forhold og med fælles husstand, optaget på samme andelsbevis går fra hinanden, kan den fraflyttende bruge den interne anciennitet til at købe en ny lejlighed, såfremt de begge har været andelshavere i 5 år (eller 2 år hvis andelshavere har børn sammen under 10). Begges anciennitet vil efterfølgende blive nulstillet.
- Byggevedtægter
 - D (§9, stk 2): Det specificeres at vedligeholdelse af altanen ikke er den "indvendige", men derimod hele altanen.
 - F (§9, stk 9) Specificerer krav omkring vand og varmemålere, som skal være funktionsdygtige på alle vand/varmeanheder
 - G og H (§10 stk.1 og 8): Det specificeres (yderligere) at enhver byggeforandring andelshaver udfører skal følge det gældende byggreglement (der ligger på hjemmesiden). Dette skyldes at der til tider er andelshavere der overser byggreglementet ifm. Byggesager.
- Inklusionsændringer
 - A (forord) Der specificeres i vedtægterne at "samlever" og "fælles husstand" udelukkende gælder for dokumenterbart ægteskabslignende forhold. Bemærk dette altid har gjaldt (også juridisk), men grundet forvirring tydeliggøres det nu.
 - I (§ 13 stk 2 A): Det specificeres at det er egne børn der kan familieoverdrages til, og "fælles husstand" erstattes af samlever (se A)

- O (§ 18 stk 1, 3): “ægtefælle” erstattes af samlever (se A) Dette fordi AB Jæger anerkender samlevende (jf. A) der ikke er underlagt ægteskabsløfter på lige fod med dem der er gift.
- R og S (§ 22 stk 4,5 og §26): “Ægtefæller” i de tilfælde hvor disse er indbefattet af “myndige husstandsmedlemmer”
- T (§21, stk 2, §24, stk 2, §26, stk 1, §26, stk. 2, §26, stk 6, §26, stk 7, §28, stk 1) ændres (næst)formand til (næst)forperson

- Generalforsamlingspraksis
 - Q (§22 stk 3): Det præciseres at et forslag skal fremsiges af forslagsstiller eller dennes stedfortræder, da det tidligere har skabt forvirring og misforståelser hvis ikke de har været tilstede.

- Mindre rettelser
 - E (§9, stk 6): stavfejl ved “til enhver til” = “til enhver tid”

A. Forord til vedtægterne: (ny)

I det efterfølgende forstås begreberne samlever og ægtefælle som personer, der har fælles husstand og som lever i et ægteskabslignende forhold.

Begrebet fælles husstand (og samliv) skal forstås som defineret efter lejeloven, som personer der lever i et ægteskabslignende forhold og andre forhold, hvor der er en egentlig fælles husstand, defineret som et afhængigheds/forsørgelsesforhold. Dette indbefatter ikke bofællesskabslignende forhold af nogen art.

B. § 3 stk 6 (ny vedtægt)

“Der kan maksimalt optages 2 andelshavere pr. andelsbevis.”

C. § 3 stk 7 (ny vedtægt)

“Ved optagelse af ny andelshaver til et eksisterende andelsbevis kan kun optages personer, som har haft sammenhængende folkeregisteradresse i andelen og dokumenterbart fælles husstand med eksisterende andelshaver i mindst 2 år op til ansøgningsdato for optagelsen.

Bestyrelsen kan nægte optag af ny andelshaver på eksisterende bevis, hvis der tidligere er foretaget udskiftning af medandelshaver og der kan være mistanke om forsøg på omgåelse af ventelister ”

D. §9, stk 2

Fra:

“En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til andelsboligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum og lign. For så vidt angår **altan**, rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader.

Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.”

Til:

“En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til andelsboligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum og lign. **For så vidt angår rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader.**

Andelshaver er ydermere forpligtet til at vedligeholde altanen. ”

E. §9, stk. 6

Fra:

“Bestyrelsen kan til enhver **til** foretage undersøgelser eller prøvetagning i en lejlighed, såfremt der er begrundet mistanke om, at en forbedring, f.eks. et badeværelse ikke er udført korrekt eller er blevet skadet. Såfremt undersøgelserne efterfølgende udløser et vedligeholdelsespåbud, jf. §9, stk. 7 kan foreningen forlange udgifterne til undersøgelserne dækket af andelshaveren”

Til:

“Bestyrelsen kan til enhver **tid** foretage undersøgelser eller prøvetagning i en lejlighed, såfremt der er begrundet mistanke om, at en forbedring, f.eks. et badeværelse ikke er udført korrekt eller er blevet skadet. Såfremt undersøgelserne efterfølgende udløser et vedligeholdelsespåbud, jf. §9, stk. 7 kan foreningen forlange udgifterne til undersøgelserne dækket af andelshaveren”

F. §9 stk 9 (ny vedtægt)

“En andelshaver er forpligtet til at sikre, at der på alle radiatorer og vandudtag er varme- og vandmålere og at disse er funktionsdygtige. Hvis disse ophører med at fungere er andelshavere forpligtet til omgående at henvende sig til foreningen med henblik på udskiftning. Andelshaveren er ligeledes forpligtet til at informere foreningen, hvis radiatorer eller vandudtag tilføjes eller fjernes, så målere kan opsættes eller afmeldes.

Udgiften til målere og installation af disse afholdes af foreningen med mindre der er tale om hærværk eller at installationspunktet ikke er tilstrækkeligt tilgængeligt, så der må laves konstruktive ændringer. Ligeledes opkræves gebyr for genudkald, hvis der ikke gives adgang til lejermålet som aftalt. Andelshaver kan ikke nægte opsætning af vand og varmemålere, eller nægte adgang til opsætning af disse.

Hvis en radiator eller et vandudtag er uden måler eller har defekt måler, vil forbruget blive skønnet ”.

G. §10 stk.1

Fra:

“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, iflg. vejledningen for byggearbejder der findes på foreningens hjemmeside, samt anmeldes til foreningens byggerådgiver.** “

til:

“Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og **være** i overensstemmelse **med kravene i det til enhver tid gældende byggereglement for AB Jæger**, gældende byggelovgivning, lokalplaner og andre offentlige forskrifter | ”

H. §10 stk.8 (ny vedtægt)

“Bestyrelsen udformer indholdet af det til enhver tid gældende byggereglement for AB Jæger og sikrer at nyeste version altid er tilgængelig på foreningens hjemmeside”

I. § 13 stk 2 litra A)

Fra:

“Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytte af bolig, eller til børn, søskende, forældre, eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før overdragelsen, og haft fælles folkeregisteradresse i lejligheden. Bytning i medfør af denne bestemmelse kan kun ske internt i foreningen, og kun såfremt begge andelshavere har været medlemmer af foreningen i mindst 3 år, og ikke har foretaget bytte inden for de sidste 2 år. Ved bytte må de tilbyttede andelsboliger ikke sælges, i de første 6 måneder efter byttet.”

Til:

“Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytte af bolig, eller til egne børn, søskende, forældre, eller til en samlever, der har haft sammenhængende fælles husstand og folkeregisteradresse i lejligheden med andelshaveren i mindst 2 år op til dato for overdragelsen. Bytning i medfør af denne bestemmelse kan kun ske internt i foreningen, og kun såfremt begge andelshavere har været medlemmer af foreningen i mindst 3 år, og ikke har foretaget bytte inden for de sidste 2 år. Ved bytte må de tilbyttede andelsboliger ikke sælges, i de første 6 måneder efter byttet.”

J. §13 stk 7 (ny vedtægt)

“Den interne ventelisteanciennitet fastsættes efter overdragelsesdato for sidste overdragelse jf §13 stk 2 af pågældende andel”

K. §13 stk 8 (ny vedtægt)

“Andelshavers interne ventelisteanciennitet nulstilles ved alle former for overdragelser med undtagelse af forholdene beskrevet i litra A, B

A) Andelshavers interne anciennitet nulstilles ikke såfremt overdragelse sker ifm. med optagelsen af samlever på andelsbevis, jf. §3, stk 6 og 7

B) Hvis flere andelshavere er optaget på samme andelsbevis jf. §3, stk 6 og 7, og en af disse andelshavere udtræder som medlem af af foreningen, nulstilles den tilbageblivende andelshavers anciennitet ikke.”

L. §13 stk 9 (ny vedtægt)

“Personer der ønsker at blive optaget på den eksterne venteliste skal være fyldt 18 år. Undtagelse her fra er beskrevet t i §13 stk.10”

M. §13 stk 10 (ny vedtægt)

“Egne børn af andelshavere, som er under 18 år kan optages på den eksterne venteliste. Barnet kan dog ikke benytte sit ventelistenummer til køb af andel før denne er fyldt 18 år.

Der betales det til enhver tid gældende venteliste gebyr for at have barnet stående på ventelisten.

Når barnet fylder 18 år overgår ventelisteforpligtelser til barnet selv.”

N. § 17 stk 1,2,4

(der skal opdateres i “stk” da stk 2 udgår)

Fra:

“**Stk. 1** I tilfælde af en andelshavers død er den pågældendes eventuelle ægtefælle berettiget til at fortsætte medlemskab af foreningen og beboelse af andelsboligen.

Stk. 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, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:

A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde fælles husstand med den afdøde i mindst 1 år.

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.”

“**Stk. 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”

Til:

“**Stk. 1** I tilfælde af en andelshavers død kan andelsboligen efter godkendelse af bestyrelsen erhverves til fortsat medlemskab af foreningen af nedennævnte, idet der

gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:

A) Samlever som indtil dødsfaldet har haft sammenhængende fælles husstand med den afdøde i mindst 1 år op til dato for dødsfaldet.

B) De øvrige under §13, stk. 2 punkt A nævnte personer.”

“**Stk. 4** Er boligen ikke enten overtaget af en af de i stk. 1, litra A-B 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”

O. § 18 stk 1, 2, 3

Fra:

”Stk. 1 ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til andelsboligen, berettiget til at fortsætte medlemskabet af foreningen og benytte andelsboligen til helårsbolig.

Stk. 2 Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der skal overtage andelsboligen, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før samlivsophævelsen.

Stk. 3 Ved en ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af andelsboligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 18, stk. 2, finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte, finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-8 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut. Den udtrædende ægtefælle skal overfor foreningens bestyrelse og administrator, dokumentere at vedkommendes tidligere forpligtelser overfor eventuelt långivende pengeinstitut og evt. udlægshavere ikke længere er gældende, før vedkommende kan slettes som andelshaver i foreningen.”

Til:

”stk. 1 ved ophævelse af samliv , er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til andelsboligen, berettiget til at fortsætte medlemskabet af foreningen og benytte andelsboligen til helårsbolig.

Dog gælder det at den samlever, der skal overtage andelsboligen, skal have haft sammenhængende folkeregister adresse i andelen og fælles husstand med oprindelige andelshaver i mindst 2 år i perioden helt op til samlivsophævelsen.

Stk. 2 Ved en samlevers fortsættelse af medlemskab og beboelse af andelsboligen er begge samlevere forpligtede til at lade fortsættende samlever overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 18, stk. 1, finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende samlevers overtagelse gennem ægtefælleskifte/samleverskifte, finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-8 om indbetaling og afregning, idet fortsættende samlever i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut. Den udtrædende samlever skal overfor foreningens bestyrelse og administrator, dokumentere at vedkommendes tidligere forpligtelser overfor eventuelt långivende pengeinstitut og evt. udlægshavere ikke længere er gældende, før vedkommende kan slettes som andelshaver i foreningen.”

P. §18 stk 4 (ny vedtægt)

“I tilfælde af samlivsophør, hvor begge parter er optaget som andelshavere på samme andelsbevis jf. §3 stk 6 og 7, kan den ene part benytte den interne anciennitet til at købe en ny andel jf. bestemmelser i §13 stk 2 stk B, mens den anden part forbliver i den originale andel, hvis minimum ét af følgende er krav er opfyldt:

A) Begge parter har givet samtykke til proceduren, parterne har fælles barn/børn under 10 år og begge parter har været andelshavere og haft sammenhængende fælles husstand og folkeregisteradresse mindst 2 år i nuværende andel op til købsdato for ny andel.

B) Begge parter har givet samtykke til proceduren, begge parter har været andelshavere og haft sammenhængende fælles husstand og folkeregisteradresse mindst 5 år i nuværende andel op til købsdato for ny andel.

Efter købet af ny andel nulstilles den interne anciennitet for begge parter”

Q. § 22 stk 3

Fra:

“Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag, eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling. Forslag skal dog altid være afleveret iht. stk. 2, inden det kan offentliggøres.”

til:

“Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt forslagsstilleren eller dennes stedfortræder er tilstede på generalforsamlingen til at fremføre forslaget og forslaget er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag, eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling. Forslag skal dog altid være afleveret iht. stk. 2, inden det kan offentliggøres.”

R. § 22 stk 4,5

Fra:

“Stk. 4 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller myndige husstandsmedlemmer. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der ikke kan tage ordet eller stille forslag. Administrator og revisor samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 5 Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan højst afgive stemme i henhold til 2 fuldmagter.”

Til:

“Stk. 4 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og myndige husstandsmedlemmer. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der ikke kan tage ordet eller stille forslag. Administrator og revisor samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 5 Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan højst afgive stemme i henhold til 2 fuldmagter.”

S. §26 stk 5

Fra:

“Stk. 5 Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, **disses ægtefæller** samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.”

Til:

“Stk. 5 Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere samt **disses** myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.”

T. §21, stk 2, §24, stk 2, §26, stk 1, §26, stk. 2, §26, stk 6, §26, stk 7, §28, stk 1

Ændre (næst)formand til (næst)forperson