

Hæfte med praktisk information,

Forslag og budget

til generalforsamling 2006 i A/B Jæger



Indhold

Praktisk information	3
Budget 2007	5
Forslag angående pulterrum	7
Forslag angående vand og varmeafregning	7
Forsalg om omstrukturering af A/B Jægers finansielle situation	8
Forslag til vedtægtsændringer	12

Kære andelshaver!

Husk generalforsamlingen mandag d. 27-11-2006 kl. 19.00 i Nørrebrohallen

Dette brev indeholder en række praktiske informationer til den kommende GF. Vedlagt fremsendes supplerende materiale til GF (forslag og regnskab) iht. vedtægterne samt fuldmagtsblanketter. Materialet ligger ligeledes på foreningens hjemmeside.

Yderligere materiale på www.ab-jaeger.dk

Udover det fremsendte materiale kan der findes yderligere baggrundsmateriale på nettet. Har du ikke netadgang, er du velkommen til at få materialet printet på A/B Jægers kontor i åbningstiden. Baggrundsmaterialet er ikke en del af forslagene, men belyser nogle overvejelser og tanker bestyrelsen har haft.

På foreningens hjemmeside finder du bl.a.

- Redegørelse om kældre
- Valuarvurdering pr. 31-12-2005
- Advokatudtalelse om forslaget med ny økonomisk struktur
- Revisorudtalelse
- Info om FBI's hidtidige historie, herunder økonomi
- Pulterrum redegørelse
- I løbet af ugen kommer der måske yderligere materiale, der dog ikke bliver tema på GF

Udvidelse vil ikke blive et tema på denne GF

Der har været diskussioner om en eventuel udvidelse af foreningen. Dette vil ikke blive et tema på denne generalforsamling, idet det ikke haster. Bestyrelsen er enig om at emnet bør diskuteres senere. Først skal den økonomiske struktur være fastlagt og der skal forinden være mulighed for en indgående debat. Der forudsættes dermed IKKE en udvidelse af foreningen med de forslag der ligger til denne GF.

Valg til bestyrelsen

Der blev på sidste GF valgt bestyrelsesmedlemmer for hhv. 1 og 2 år. De, der blev valgt for 2 år er ikke til valg på denne GF. Dette drejer sig om:

Lars Gravesen
Kenneth Petersen
Louise Hansen
Janus Porsborg
Sune Olslev
Michael Bosnack

Af de personer, der blev valgt for 1 år, genopstiller:

Rune Skipper Madsen
Lars Schrøder
Kim Døssing
Birgitte Glerup

Indtil videre har ingen andre kandidater givet besked om at de vil stille op. Interesserede frivillige er meget velkommen til at stille op. Vi skal ligeledes vælge 3 nye suppleanter. Bestyrelsesmøder holdes hver anden onsdag aften. Udvalgsmøderne aftales i udvalgene.

Udvalg

Hvis ikke du har tid til at stille op til bestyrelsen, kan du vælge at melde dig i et udvalg. Alle beboere kan deltage i udvalgsarbejde. Her melder man sig bare, når man har lyst og tid og man skal således ikke vælges til dette på en GF.

Alkohol

Der er igen i år alkoholfri generalforsamling.

Beretning

Det har været et år, hvor der er sket meget. Beretningen vil bl.a. komme ind på følgende punkter

- Sagen om byggeskader på taget (BVB), herunder voldgiftssagen
- Status på igangværende byggesager
- Forsikringsforhold
- Kælderudgravning
- Gårdrenoveringer
- Status på manglende byggearbejde indtil vi er ”færdige”
- Kælderudlejning og økonomisk udvikling af denne
- Retssager med kælderlejere
- Handelsstandsforening
- Fugtsikring, herunder modtaget bevilling på 30,8 Mio kr
- Optagelse af ejendommen på Fasanvej 138
- Status over renovering af Fasanvej 138
- Valuarvurdering
- Lån i BRF kredit
- Samarbejde med Parknet
- Hjemmeside og information til andelshavere
- Cykler
- Barnevognsrum
- Trapperengøring
- Foreningens personale
- Overgang til PBS
- Specifikationer for forbrug
- Udvalgsarbejde

I beretningen vil der ikke være mulighed for at uddybe alle punkter, da vi vil undgå at vi bruger hele natten. Skulle enkelte andelshavere eller forsamlingen være interesseret i dyberegående information om det skete, står bestyrelsen gerne til rådighed med beboermøder eller lignende.

Gæster

- Revisor Jørn Rasmussen fremlægger årsregnskabet – han genopstiller
- Lise Måløe fra BRF Kredit kommer

Med venlig hilsen
A/B Jægers bestyrelse

Budget 2007

A/B Jæger - Jægersborggade 34 - 2200 København N CVR-nr.: 18190591

Kontonavn	Beløb
Boligafgift indtægt	3.100.000,00
Boligafgift	3.100.000,00
Lejeindtægt lejere	660.000,00
Beboelsesleje	660.000,00
Lejeindtægt erhverv	150.000,00
Lejeindtægt erhverv, momspligtig	1.200.000,00
Erhvervsleje	1.350.000,00
Lejeindtægt beboerrum	10.000,00
Dørtelefoner andelshavere	270.000,00
Kabel	140.000,00
Provision på fremleje	50.000,00
Udgifter vedr. fremleje	-40.000,00
Hundeafgift	10.000,00
Rykkergebyr	5.000,00
Ventelistegebyr	500.000,00
Venteliste - udgifter	-450.000,00
Gebyr andelsbevis/salg	600.000,00
Vurdering ved overdragelse	50.000,00
Ekstra ordinære indtægter	50.000,00
Indtægter fra finansiel virksomhed	2.500.000,00
Øvrige indtægter	3.695.000,00
Ejendomsskatter	-1.650.000,00
Foreningsskat	-300.000,00
Offentlige afgifter	-1.950.000,00
Elforbrug	-200.000,00
Elafgift	-200.000,00
Forsikringer	-550.000,00
Abonnement alarmcentral	-50.000,00
Forsikringer og kontingenter	-600.000,00
Lønudgifter i alt	-1.970.000,00
Løn til specielle opgaver	1.190.000,00
Div personaleudg.	-35.000,00
Personaleudgifter	-815.000,00
Adm.fast honorar iht. kontrakten	-820.000,00
Adm. Andel specielle opgaver	450.000,00
Revision	-50.000,00
Telefon, Telefax etc.	-40.000,00
Kontorartikler/Papir	-50.000,00

A/B Jæger - Jægersborggade 34 - 2200 København N CVR-nr.: 18190591

Kontonavn	Beløb
Juridisk rådgivning	-250.000,00
Folkeregister oplysninger	-25.000,00
EDB og Edb-konsulentbistand	-150.000,00
Møder, Generalforsamling samt Andre foreningsudgifter	-30.000,00
Jægerposten/hjemmeside	-10.000,00
Gadefester/Arrangementer	-20.000,00
Småanskaffelser og inventar	-30.000,00
Varmeregnskab og målervedligeholdelse	-50.000,00
Foreningsudgifter/Administration/Ejendomskontoret	-1.075.000,00
Småanskaffelser	-40.000,00
Skorstensfejer	-60.000,00
Diverse vedligeholdelse	-1.000.000,00
Fjernvarmerep. inkl. centr.	-100.000,00
ELO konsulent	-20.000,00
Gårdanlæg - drift	-300.000,00
Rengøring	-750.000,00
Vedligeholdelsesudgifter	-2.270.000,00
Inkasso-salær advokat	-50.000,00
Tab på lejere/andelshavere	-100.000,00
Varme (fjern) - drift og foreningens varmeforbrug	-150.000,00
Beboerrum - drift	-10.000,00
Øvrige driftsudgifter	-310.000,00
Salg vaskekort	450.000,00
Vaskeri - drift	-130.000,00
Bad - drift	-15.000,00
Vaskeriregnskab	305.000,00
Afskrivning edb	-50.000,00
Afskrivning vaskeri	-230.000,00
Afskrivninger	-280.000,00
Renteindtægter	9.000.000,00
Renteindt. G.I.	30.000,00
Gebyr - bank/giro	-20.000,00
Renter bank/giro	-500.000,00
Prioritetsrenter	-10.200.000,00
Tilskud byfornyelse/boligforbedring	1.020.000,00
Ydelsesbidrag fra kommunen	100.000,00
Renteudgifter mv netto	-570.000,00
Total	1.040.000,00

Forslag angående pulterrum

Det har ikke været muligt at bygge pulterrum i det forventede tempo. Dette skyldes bl.a. at der mangler at blive etableret rum under hjørnet Stefansgade, da retssagen om ophævelse af et erhvervslejemål ikke er afsluttet. Vi har i dag ca. 280 pulterrum og mangler 150. En del af de eksisterende rum er i brug, enten fordi beboere har fået dem tildelt eller fordi de har taget dem selv.

Der vil blive iværksat en fordelingsrunde, hvor alle interesserede om muligt vil få tildelt et pulterrum. I den forbindelse skal det besluttes om indehavere af et pulterrum skal betale pulterrumsgæbyr.

To forslag, der udelukker hinanden:

- 1) 100 kr. pulterrumsgæbyr pr. måned. På denne måde vil folk overveje om de har brug for et pulterrum, hvorved det er dem der virkelig har brug for et, som får et. Der er ikke budgetteret med denne indtægt.
- 2) Gratis.

Forslag angående vand og varmeafregning

Regnskabsåret for varmeafregningen er 01/04 til 31/03. Dette opstod i forbindelse med etableringen af varmemålere. Da foreningens regnskabsår blev omlagt, blev varmeregnskabsåret ikke ændret.

De nuværende målere er omkring 10 år gamle og mange er stået af. Over 30 % af varmvandsmålerne har været defekte i årevis og i de sidste 4 varmeregnskaber blev varmt vand betalt efter m². Kold vand har indtil videre ikke været betalt efter forbrug, men af hele foreningen. Forbruget er steget voldsomt og acontoforbrug betalingen svarer ikke længere til det gennemsnitlige forbrug.

Kenneth Petersen har på baggrund af en bestyrelsesbeslutning bestilt et nyt vand- og varmemåleranlæg fra Siemens til en udgift på omkring 2,5 mio. kr. Anlægget indeholder fjernaflæsning af målere, hvilket reducerer administrationsomkostninger samt problemer med rettidig indberetning af måler aflæsninger.

Samlet forslag:

Det igangværende varmeregnskabsår forkortes, således at det kun går til 31-12-2006. Derefter følger varmeregnskabet kalenderåret. Igangværende varme og vandregnskab afregnes efter m². Der afregnes ligeledes efter m² indtil de nye målere er sat op og taget i brug. Det kommende varmeregnskabsår vil dermed bestå af en del afregnet efter m² og en del afregnet efter forbrug. Herefter afregnes alene efter forbrug.

Det foreslås at acontoforbrug bliver sat op fra nuværende kr. 5,- til kr. 8,- pr m² pr. måned.

Når de nye målere er i gang, vil koldvandsforbrug ligeledes blive afregnet efter forbrug.

Eventuelle tab i forbindelse med omstillingen og afslutning af de igangværende afregninger bogføres af A/B Jæger som driftstab.

Forslag om omstrukturering af A/B Jægers finansielle situation

Forslaget består af følgende bestanddele, som alle er afhængige af hinanden og der stemmes derfor om det hele på én gang.

Forslag:

- a) Alle andelshavere indbetaler et ekstraordinært indskud til A/B Jæger på 7.500 kr. pr. m².
- b) Formåls paragraffen (§ 2) udvides i vedtægterne.
- c) Vedtægternes § 16, de sidste 2 afsnit i stk. 1, fjernes med virkning fra den 01.01.07.
- d) Boligafgiften nedsættes med 300. kr. pr. m² om året og budgettet godkendes.
- e) A/B Jæger opretter et selskab, der gennemfører en skattefri fusion med FBI og FI .
- f) Bestyrelsen pålægges at tilbyde sociale løsninger, så alle andelshavere har mulighed for at blive boende i A/B Jæger.

Efterfølgende uddybning er del af forslaget:

Ad a) Indskuddet bogføres som med forfald pr. 31.12.2006, således at 2007 regnskabet ikke påvirkes af dette. Bestyrelsen er klar over, at det ikke vil være muligt for alle at optage lån og få ordnet alle forhold inden da. Derfor sættes fristen til sidste rettidige indbetaling til den 31-03-2007. Der aftales en rente på 0,5 % pr. påbegyndt måned for perioden jan – marts 07 til A/B Jæger, hvis man indbetaler efter den 31-12-2006. Dette svarer til 6 % årlig rente.

Ad b) For at undgå enhver tvivl skal det udvidede formål skrives i vedtægterne. Dog skal foreningens hovedformål, drift af andelsboligforening, forblive tydeligt. (Med)ejerenskab af finansiell virksomhed skal således opfattes som et gode, der muliggør en finansiering af køb, forbedring og indskud for andelshavere med et mere socialt sigte. Ejerenskab af obligationer kan i perioder være en fordel, især i forbindelse med foreningens realkreditbelåning.

Oprindelig

§ 2

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendomme.

Foreningens formål er tillige at tilvejebringe hensigtsmæssig kommunikation ved installation af anlæg for telekommunikation, fællesantenneanlæg m.m.

Lokalerne Jægersborggade 41, kldr. ejes af andelsboligforeningen og er forbeholdt til beboerrum, udlejning til fester, beboer- og klub-aktiviteter og lign. efter bestyrelsens bestemmelse. Lokalet må ikke udlejes til en lejer men skal stå til rådighed for alle.

Ændring

§ 2

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendomme.

Foreningens formål er tillige at **videreudvikle foreningens drift og fællesformue igennem fælles kommunikationsfaciliteter,**

beboerfaciliteter, ejerskab af aktier i finansiel virksomhed samt udlån til denne og ejerskab af obligationer.

Lokalerne Jægersborggade 41, kldr. ejes af andelsboligforeningen og er forbeholdt til beboerrum, udlejning til fester, beboer- og klub-aktiviteter og lign. efter bestyrelsens bestemmelse. Lokalerne må ikke udlejes til én lejer, men skal stå til rådighed for alle.

Ad c) Den nuværende udformning af § 16 har medført mange af de problemer, der blev omtalt på beboermøderne. Pt. sælger en fraflytter til samme andelskrone, som køber betaler. Men fraflytteren skal indfri en del af den fælles gæld for renovering og vedligeholdelse, idet fraflytteren har boet til den i 2001 fastsatte lave boligafgift.

Ændringen af § 16 vil medføre, at fraflytteren ikke skal indfri en del af den fælles gæld, men at handelsbeløbet vil tilfalde fraflytteren, dog med fradrag for handelsomkostningerne, der sættes til kr. 10.000,- i gebyr til foreningen (se budget) og udgiften for el-rapport og et tilbagehold, svarende til 2 måneders acontoforbrug.

Eksempler ved andelskrone 4.500/m²:

- fraflytter har købt 70 m² for kr. 465.- pr m² og flytter januar 07
Iht. nuværende regler udbetales kr. 61.823,75 efter alle fradrag.
Besluttet ændringen, udbetales kr. 303.675,00 efter alle fradrag.
- fraflytter har købt 70 m² for kr. 655.- pr m² og flytter januar 07
Iht. nuværende regler udbetales kr. 73.682,92 efter alle fradrag.
Besluttet ændringen, udbetales kr. 303.675,00 efter alle fradrag.
- fraflytter har købt 70 m² for kr. 906.- pr m² og flytter januar 07
Iht. nuværende regler udbetales kr. 89.349,50 efter alle fradrag.
Besluttet ændringen, udbetales kr. 303.675,00 efter alle fradrag.
- fraflytter har købt 70 m² for kr. 1561.- pr m² og flytter januar 07
Iht. nuværende regler udbetales kr. 130.232,42 efter alle fradrag.
Besluttet ændringen, udbetales kr. 303.675,00 efter alle fradrag.
- fraflytter har købt 70 m² for kr. 4.366.- pr m² og flytter januar 07
Iht. nuværende regler udbetales kr. 300.311,17 efter alle fradrag.
Besluttet ændringen, udbetales kr. 303.675,00 efter alle fradrag.

Fremtidige stigninger i andelskronen tilfalder udelukkende fraflytteren.

Oprindelig

§ 16

Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen efter lovgivningens til enhver tid gældende regler.

Andelsværdien fastsættes som hovedregel een gang årligt på foreningens ordinære generalforsamling.

Den værdiforøgelse af andele ud over kr. 465,00 pr. m² der finder sted efter den ordinære generalforsamling i august 2001 for bestående andelshavere og for nye andelshavere fra den dag de indtræder som andelshaver, tilfalder foreningen og indgår i en særlig post i foreningens regnskab, der hedder: "Hensat til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser". Når en andelshaver handler lejlighed internt, skal pågældende – fsva det areal der ikke overstiger den tidligere andelslejligheds areal - alene betale samme pris som han selv har givet, dog minimum kr. 465,00 pr. m².

Fra 1. januar 2006 reduceres den andel af værdiforøgelsen som efter 3. afsnit tilfalder foreningen med 5/6 % pr. måned. Ved interne handler, jfr. § 16, stk. 1, 3. afsnit, 2. punktum, skal andelshaveren, fsva det areal der ikke overstiger den tidligere andelslejligheds areal – alene betale den pris som han selv vil kunne få for den solgte andel.

Ændret

§ 16

Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen efter lovgivningens til enhver tid gældende regler.

Andelsværdien fastsættes som hovedregel een gang årligt på foreningens ordinære generalforsamling.

Ad d) En nedsættelse af boligafgiften med kr. 300 pr m² pr år vil medføre en boligafgift på kr. 100 pr m² pr år på Nørrebro, svarende til en fjerdedel af den nuværende. På Frederiksberg vil boligafgiften være kr. 225 i stedet for de nuværende kr. 525.-

Eksempel:

En lejlighed på 48 m² koster i dag kr. 20.000,- i boligafgift pr år, svarende til kr. 1.600,- pr. måned. Vedtages forslaget, vil boligafgiften være kr. 5.000,-. pr. år, svarende til kr. 400,- pr. måned.

Ad e) Der har været mange drøftelser i gang hvordan konstruktionen skal gennemføres, og bestyrelsen har lyttet til input fra forskellige beboere, eksterne rådgivere og administrator. Resultatet er denne køreplan:

A/B Jæger stifter et finansieringsselskab enten som A/S eller ApS f.. eks. med navn "A/B Jægers Pengetank" (arbejdstitel). A/B Jæger indskyder minimum 50 mio. kr. i selskabet.

Alle andelshavere i A/B Jæger har ret til at indskyde op til kr. 50.000,- pr andel. Ingen har pligt til at indskyde. Der er mulighed for højere indskud ligesom indskud fra andre aktionærer/anpartshavere, hvis disse bliver godkendt af A/B Jægers bestyrelse. Indskudskursen fastlægges til kurs 100.

”A/B Jægers Pengetank” udfører en skattefri fusion med Frederiksstadens Boligfinansieringsinstitut A/S (FBI) og Frederiksstadens Finansieringsinstitut ApS (FI), hvor FBI er det fortsættende selskab, mens de andre navne videreføres som binavne. Oplysninger om FBI og FI kan findes på hjemmesiden. FBI og FI udlåner allerede i dag til andelshavere i A/B Jæger (over 60 mio. kr. – kontoret ligger i Jægersborggade 30) og fusionen sker for at kunne samle aktiviteterne i ét selskab.

Da eksisterende aktionærer/anpartshavere i FBI og FI med få undtagelser er medlemmer af A/B Jæger og da bestyrelsesmedlemmer i A/B Jæger ligeledes er aktionærer/anpartshaver, er der tale om inhabilitet. Af denne grund skal A/B Jæger i forbindelse med fusionen bestille to revisorer til værdiansættelsen af de eksisterende aktier i FBI og FI, så de værdifastsættes korrekt i forhold til det fremtidige ejerskab af aktier i det nye FBI. Revisorerne skal ingen tilknytning have til andelshavere eller A/B Jæger, bestyrelsesmedlemmer i A/B Jæger eller aktionærer/anpartshaver i FI/FBI. Disse revisorer udpeges af revisorsammenslutningen eller lignende uafhængigt organ.

A/B Jæger skal efter fusionen have minimum 2/3 af aktier i det nye FBI. Skulle der være stor interesse for tegning er A/B Jægers bestyrelse bemyndiget til at sørge for at A/B Jægers andel udgør minimum 2/3 del enten gennem eventuelle kapitaludvidelser eller begrænsninger ved nytegning eller opkøb af aktier. Der udfærdiges aktionæroverenskomst mellem A/B Jæger og mindretalsaktionærerne.

A/B Jæger kan – under hensyntagen til skattelovgivning - vælge at udlåne til FBI eller at indskyde yderligere kapital.

A/B Jægers bestyrelse kan justere i det besluttede, hvis de igangværende undersøgelser i forhold til skat og lovgivning giver anledning hertil. Bestyrelsen har ret til at tage skatteforbehold, og ret til at benytte eksterne rådgivere til at hjælpe med den endelige udformning.

Det nye FBI's hovedformål skal være at drive finansiel virksomhed, dog skal der bibeholdes et socialt sigte overfor andelshavere i A/B Jæger.

Ad f) Nogle andelshavere kan blive alvorligt ramt af disse ændringer. Her er der tale om andelshavere, der ikke har tilstrækkelig indtægt til at udnytte rentefradraget, samt andelshavere der har udlæg i andelen. For at der ikke opstår en situation, hvor andelshaveren ikke kan fortsætte med at bebo sin lejlighed af økonomiske grunde, der er en konsekvens af dette forslag, skal bestyrelsen bidrage til at løse disse problemer, fsv. dette ikke indebærer direkte økonomisk tab for foreningen. Bestyrelsen har hele vejen igennem lovet at ingen bliver tvunget til at flytte pga. det fremlagte forslag.

Beboere der er berørt af denne del af forslaget kan i december 2006 henvende sig til foreningen på skrift eller personligt i åbningstiden. Kommer henvendelsen senere, eller kommer den slet ikke, er bestyrelsen ikke forpligtet til at tage de før omtalte sociale hensyn.

Forslag til vedtægtsændringer

Oversigt:

- Modsigelser i vedtægterne
- Lejlighedssalg/overdragelse
- Hærværk og beskadigelse af fælles ejendom
- Begrænsning af snyd
- Anstændig opførsel
- Materiale til generalforsamling på hjemmeside og afhentning på kontor
- Restance i låneydelse

Modsigelser i vedtægterne

§ 15 stk. 3 omhandler andelshaveres mulighed for at bytte internt i foreningen. På nuværende tidspunkt strider § 15 stk. 3 mod reglerne for fremleje i § 12 stk. 2, hvor der kræves 2 års folkeregister på adressen før der kan fremlejes. Det foreslås, at der rettes på dette med følgende ændring af § 15 stk. 3.

Oprindelig

§ 15 stk. 3.:

Andelshavere har bytteret indbyrdes. Bytte kan dog kun ske, hvis hver af de byttende andelshavere har været medlemmer af foreningen i mindst 3 år og ikke har foretaget bytte inden for de sidste 2 år. Ved bytte er andelshaverne forpligtet til at betale boligafgift i 6 mdr. for den nye andelslejlighed uanset om lejligheden sælges i den pågældende periode. Andelshaverne kan ikke fremleje den nye andelslejlighed i de første 6 mdr. efter byttet.

Ændret

§ 15 stk. 3.:

Andelshavere har bytteret indbyrdes. Bytte kan dog kun ske, hvis hver af de byttende andelshavere har været medlemmer af foreningen i mindst 3 år og ikke har foretaget bytte inden for de sidste 2 år. Ved bytte er andelshaverne forpligtet til at betale boligafgift i 6 mdr. for den nye andelslejlighed uanset om lejligheden sælges i den pågældende periode.
Fremleje kan herefter ske i flg. § 12 stk. 2.

Lejlighedssalg/overdragelse

Overdragelse af andele foregår i dag gennem bestyrelsen og administrationen. Ved salgslørdag er det bestyrelsen, der i samarbejde med administrationen, står for salget og dette vil vi gerne have til at fremgå mere klart af vedtægterne. Derfor foreslås en ændring af § 15 stk. 1.

Oprindelig

§ 15 stk. 1.:

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel. Andelshaveren bestemmer selv til hvem andelen skal overdrages, dog jfr. stk. 2. Bestyrelsen skal under alle omstændigheder godkende den nye andelshaver, men bestyrelsen kan kun nægte godkendelse såfremt der er væsentlige og relevante grunde herfor.

Ændret

§ 15 stk. 1.:

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel. **Dette skal ske igennem fuldmagt til A/B Jægers bestyrelse.** Andelshaveren bestemmer selv til hvem andelen skal overdrages, dog jfr. stk. 2. Bestyrelsen skal under alle omstændigheder godkende den nye andelshaver, men bestyrelsen kan kun nægte godkendelse såfremt der er væsentlige og relevante grunde herfor.

§ 15 stk. 2. gør at der kun kan laves én familieoverdragelse per 6 måneder. Dette er ”a)” i paragraffen nedenfor. Det giver ikke mening at eksterne købere ”b)” står nævnt her, da de allerede er begrænset af deres lave interne anciennitet. Derfor følgende forslag til ændring:

Oprindelig

§ 15 stk. 2.:

e) Såfremt fortrinsret efter pkt. a) og b) gøres gældende i forbindelse med en overdragelse, er der pligt for erhververen til at bebo og folkeregistertilmelde sig boligen i mindst 6 måneder efter erhvervelsen. Overtrædes denne bestemmelse kan erhververen ekskluderes og en handel fra erhververen til en senere erhverver annulleres således at den senere erhverver ekskluderes.

Ændret

§ 15 stk. 2.:

e) Såfremt fortrinsret efter pkt. **a) gøres** gældende i forbindelse med en overdragelse, er der pligt for erhververen til at bebo og folkeregistertilmelde sig boligen i mindst 6 måneder efter erhvervelsen. Overtrædes denne bestemmelse kan erhververen ekskluderes og en handel fra erhververen til en senere erhverver annulleres således at den senere erhverver ekskluderes.

Udpegningen af vurderingsmand ved værdisættelse af forbedringer, inventar og løsøre er i dag noget uklar. Derudover er der problemer med overdragelse af ulovligt opførte ”forbedringer”, samt forbedringer på ”rådent underlag”. Derfor foreslås bestyrelsen følgende ændring af § 17.

Oprindelig

§ 17

Bestyrelsen skal godkende prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver og efter forhandling med denne.

Ændret

§ 17

Bestyrelsen skal godkende prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en værdisættelse udarbejdet af **en af bestyrelsen udpeget vurderingsmand. Til brug for vurderingsmand skal andelshaver udarbejde en opgørelse for forbedringer, inventar og løsøre for at disse tages i betragtning.**

Forbedringer der skal nedrives, idet de er etableret uden at der er opnået svampeforsikring, kan ikke overdrages og vil ikke blive erstattet af andelsboligforeningen. Samme gælder for forbedringer, der er opført ulovligt iht. gældende bygningslovgivning. Nedrivningsudgiften bæres af fraflyttende andelshaver.

Hærværk og beskadigelse af fælles ejendom

I øjeblikket ser vi et stort antal private byggesager i foreningen. Disse fører i få tilfælde til beskadigelse af fællesejendom, som i værste fald kan sætte styrken af den bærende konstruktion i fare. Bestyrelsen ønsker, at det af vedtægterne klart fremgår, at andelshaveren kan drages til ansvar overfor sådanne skader.

Oprindelig

§ 11

stk. 3.:

Der gives ikke lov til at nye ...

Ændret

§ 11

stk. 3.:

Forandringer på fællesejendom uden forudgående tilladelse fra bestyrelsen eller forandringer som beskadiger fælles bygningsdele og installationer kan foreningen forlange udbedret eller reetableret og kræve udgifterne refunderet af andelshaveren.

stk. 4.:

Der gives ikke lov til at nye...

§ 24 stk. 1 omhandler eksklusionsgrunde. Bestyrelsen ønsker her en sanktionsmulighed overfor andelshavere der gentagende gange udøver groft hærværk mod vores fællesejendom.

Oprindelig

§ 24 stk. 1.:

3) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.

Ændret

§ 24 stk. 1.:

3) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt **eller udøver hærværk på eller groft beskadiger foreningens ejendom eller installationer.**

Begrænsning af snyd

Der har de seneste år været en stigning i antallet af sager, hvor der er belæg for mistanke om snyd. Reglerne om at skrive samlever på andelsbeviset efter 2 år er gentagende gange blevet misbrugt. Senest har bestyrelsen taget en andelshaver i at modtage penge under bordet for at lade en ekstern person få folkeregister i sin andel. Efter 2 år kan denne komme på andelsbeviset, hvorefter der enten kan laves samlivsophør eller at den oprindelige andelshaver flytter og derved har solgt sin andel uden om ventelisten. Bestyrelsen har selvfølgelig stadig mulighed for at give dispensation af sociale grunde. Og bestyrelsen kan ligeledes give dispensation fra 5 års reglen for beboere, der har været folkeregistreret i A/B Jæger fra før 15.11.2006.

Grænsen på de 2 år foreslår bestyrelsen ændret til 5 år. Ændring af § 3, § 15 stk. 7, §20 samt §22 vil ændre dette. Der skal stemmes samlet om ændringerne, da de hænger sammen. § 15 stk. 7 kan dog vedtages alene.

Oprindelig

§ 3

Som medlem kan optages enhver der bebor, eller som med bestyrelsens godkendelse samtidigt med optagelsen er flyttet ind i en lejlighed. Samlevende beboere i en lejlighed i andelsboligforeningen, der kan dokumentere at have haft samtidig og uafbrudt folkeregisterbopæl i en lejlighed i foreningen i mindst 2 år, kan blive anført på andelsbeviset. Der betales et af bestyrelsen herfor fastsat gebyr. Ved køb af lejlighed fra ekstern venteliste, kan kun den person, der har stået på ventelisten, blive påført andelsbeviset. Ved familieoverdragelser, jfr. § 15 stk. 2 pkt. a, kan der alene overdrages til et familiemedlem.

Bortset fra i sammenlægningsøjemed ...

Ændring

§ 3

Som medlem kan optages enhver der bebor, eller som med bestyrelsens godkendelse samtidigt med optagelsen er flyttet ind i en lejlighed.

Samlevende beboere i en lejlighed i andelsboligforeningen, der kan dokumentere at have haft samtidig og uafbrudt folkeregisterbopæl i en lejlighed i foreningen i mindst **5** år, kan blive anført på andelsbeviset. **Herefter nulstilles anciennitet iht. § 15 stk. 5.** Der betales et af bestyrelsen herfor fastsat gebyr. Ved køb af lejlighed fra eksternt venteliste, kan kun den person, der har stået på ventelisten, blive påført andelsbeviset. Ved familieoverdragelser, jfr. § 15 stk. 2 pkt. a, kan der alene overdrages til et familiemedlem.

Bortset fra i sammenlægningsøjemed ...

Oprindelig

§ 15 stk. 7.:

Er der flere navne på et andelsbevis og er der tale om samlivsophør (fx kærester, forældre, børn eller søskende), og ønsker en eller flere at bevare lejligheden, kan den eller de andre kun købe internt hvis alle parter har været påført andelsbeviset, været folkeregistertilmeldt og har boet som andelshavere i foreningen i mindst 2 år. Alle får herefter nyt andelsbevis og fortrinsret /anciennitet iht. alle bestemmelser starter herefter fra det interne køb. For andelshavere der kommer med på andelsbeviset efter 30.10.2002 gælder bestemmelsen om at man skal være påført andelsbeviset i 2 år dog ikke.

Ændret

§ 15 stk. 7.:

Er der flere navne på et andelsbevis og er der tale om samlivsophør (fx kærester, forældre, børn eller søskende), og ønsker en eller flere at bevare lejligheden, kan den eller de andre kun købe internt hvis alle parter har været påført andelsbeviset, **samt været folkeregistertilmeldt på adressen.** Alle får herefter nyt andelsbevis og fortrinsret /anciennitet iht. alle bestemmelser starter herefter fra det interne køb.

Oprindelig

§ 20

En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et myndigt husstandsmedlem som har været folkeregistertilmeldt i mindst 2 år, på uændrede vilkår. Den pågældende skal dog godkendes af bestyrelsen, jfr. § 15.

Ændret

§ 20

En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et myndigt husstandsmedlem som har været folkeregistertilmeldt i mindst **5** år, på uændrede vilkår. Den pågældende skal dog godkendes af bestyrelsen, jfr. § 15.

Oprindelig

§ 22

Ved ophævelse af samliv mellem samlever, som har haft fælles husstand i mindst 2 år, eller ægtefæller, er den af parterne, som efter deres egen eller myndighederne afgørelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden på uændrede vilkår. Den pågældende skal i så fald indtræde som medlem af foreningen, med deraf følgende rettigheder og forpligtelser.

Ændret

§ 22

Ved ophævelse af samliv mellem samlever, som har haft fælles husstand i mindst 5 år, eller ægtefæller, er den af parterne, som efter deres egen eller myndighederne afgørelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden på uændrede vilkår. Den pågældende skal i så fald indtræde som medlem af foreningen, med deraf følgende rettigheder og forpligtelser.

§ 12 stk. 2 f og g omhandler udleje/udlån og fraflytning og beskriver disse som eksklusionsgrunde. For at gøre det klar for alle parter, bør der henvises til dette under § 24 som beskriver eksklusionsgrunde.

Oprindelig

§ 24 stk. 1.:

6) Når et medlem på grund af handlinger, undladelser eller lignende, uden ...

Ændret

§ 24 stk. 1.:

6) Ulovlig udleje/udlån og fraflytning iht. § 12 stk. 2 f og g.

7) Når et medlem på grund af handlinger, undladelser eller lignende, uden...

Anstændig opførsel

Hvad kan vi byde vores ansatte? Med ændring af § 24 stk. 1 ønsker bestyrelsen at gøre det klart, at det ikke kan tolereres, at foreningens ansatte trues på liv og helbred.

Oprindelig

§ 24 stk. 1.:

6) Når et medlem på grund af handlinger, undladelser eller lignende, uden at det falder ind under de foranstående bestemmelser, må betegnes som uværdigt til at være medlem, fx ved at have ændret, forfalsket eller ulovligt omgået ventelisten, betalt ulovlig dusør for en lejlighed, har modtaget ulovlig dusør i forbindelse med salg, har lavet ulovlige familieoverdragelser el. lign.

Bestyrelsen kan under alle omstændigheder tage sociale hensyn ved beslutning om eventuel eksklusion.

Ændret

§ 24 stk. 1.:

6) Når et medlem på grund af handlinger, undladelser eller lignende, uden at det falder ind under de foranstående bestemmelser, må betegnes som uværdigt til at være medlem, fx ved at have **været voldelig eller truende overfor foreningens personale**, ændret, forfalsket eller ulovligt omgået ventelisten, betalt ulovlig dusør for en lejlighed, har modtaget ulovlig dusør i forbindelse med salg, har lavet ulovlige familieoverdragelser el. lign.

Bestyrelsen kan under alle omstændigheder tage sociale hensyn ved beslutning om eventuel eksklusion.

Materiale til generalforsamling på hjemmeside og afhentning på kontor

Kopiering og omdelingen af samtlige forslag og regnskab inden generalforsamlingen er en stor arbejdsopgave for bestyrelsen og administrationen. For at lette arbejdet op til generalforsamlingen foreslår bestyrelsen at materialet og regnskabet lægges tilgængeligt på foreningens hjemmeside i elektroniske form, samt til afhentning på papirform på andelskontoret i åbningstiderne. Selve indkaldelsen vil til stadighed blive omdelt på papir.

Dette vil kræve ændring af § 26 og § 34.

Oprindelig

§ 26 stk. 1.:

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 21 dages varsel der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Bilag til generalforsamlingen udsendes senest 8 dage inden generalforsamlingen ved ordinær generalforsamling og 3 dage inden generalforsamling ved ekstraordinær generalforsamling.

Ændret

§ 26 stk. 1.:

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 21 dages varsel der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Bilag til generalforsamlingen **skal være tilgængelig på foreningens hjemmeside og til afhentning på andelskontoret** senest 8 dage inden generalforsamlingen ved ordinær generalforsamling og 3 dage inden generalforsamling ved ekstraordinær generalforsamling.

Oprindelig

§ 34

Det reviderede underskrevne årsregnskab, samt forslag til drifts- og likviditetsbudget, udsendes til andelshaverne 8 dage før generalforsamlingen.

Ændret

§ 34

Det reviderede underskrevne årsregnskab, samt forslag til drifts- og likviditetsbudget, **skal være tilgængelig på foreningens hjemmeside og til afhentning på andelskontoret** 8 dage før generalforsamlingen.

Reglerne for indlevering af forslag til generalforsamlingen bør ændres, så fristen generelt er 14 dage for generalforsamlingen.

Oprindelig

§ 26 stk. 2.:

Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest den 30. april eller 14 dage inden generalforsamlingen, hvis generalforsamlingen afholdes før den 15. maj. Forslag, som ønskes behandlet på en ekstraordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest den 5 dage inden generalforsamlingen.

Ændret

§ 26 stk. 2.:

Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest **14 dage inden generalforsamlingen.** Forslag, som ønskes behandlet på en ekstraordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest den 5 dage inden generalforsamlingen.

Restance i låneydelse

Bestyrelsen forventer, at mange andelshavere vil låne til indbetaling af det ekstraordinære indskud (jf. forslag om omstrukturering af A/B Jægers finansielle situation). For at undgå at pålægge foreningen en større økonomisk risiko end hidtil foreslås det, at restance i låneydelse, der opkræves gennem A/B Jæger, tilføjes til § 24 vedrørende eksklusion.

Oprindelig

§ 24 stk. 1.:

2) Når et medlem er i restance med boligydelse eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, herunder omdelingsgebyr, restancegebyr/rykkergebyr, vaskeriafregning, varmemeforbrug, antenne/Tv-bidrag, internet, dørtelefon, telefoni o.l., og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 7 dage efter et anbefalet skriftligt påkrav herom er afsendt til medlemmet.

Ændret

§ 24 stk. 1.:

2) Når et medlem er i restance med boligydelse eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, herunder omdelingsgebyr, restancegebyr/rykkergebyr, vaskeriafregning, varmemeforbrug, antenne/Tv-bidrag, internet, dørtelefon, telefoni, **låneydelser, der opkræves gennem A/B Jæger** o.l., og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 7 dage efter et anbefalet skriftligt påkrav herom er afsendt til medlemmet.