



Forslag omkring ændring af foreningens vedtægter

Bestyrelsen har i samarbejde med foreningens administrator Administrationshuset, set på opdatering og ajourføring af foreningens vedtægter. Dette har udmøntet sig i nedenstående ændringsforslag bestyrelsen indstiller til afstemning på foreningens ordinære generalforsamling den 3. juni 2014.

Ny bestemmelse	Gammel bestemmelse	Bemærkninger
<p>§3, stk. 1 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 andelen. Der betales et af bestyrelsen herfor fastsat gebyr. Ved køb af lejlighed fra ekstern venteliste, kan som udgangspunkt kun den person, der har stået på ventelisten, blive påført andel. Skal der tilføjes en anden person, ud over den på ventelisten optegnede, skal der være tale om en person som kan dokumentere en fælles husstand på over 2 år med den der har været optegnet på den eksterne venteliste. Ved familieoverdragelser, jfr. § 15 stk. 2 pkt. a, kan der alene overdrages til et familiemedlem.</p>	<p>§3, stk. 1 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.</p>	<p>Det med fed tilføjes, da det vil give mulighed for par eller folk der i over 2 år har haft fælles husstand, at blive optaget som andelshavere.</p>
<p>§ 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.</p>	<p>§ 3, stk. 3 Uden generalforsamlingens beslutning om andet skal foreningen altid bevare én lejebolig. Boligen skal anvendes til almindelig boligudlejning eller som funktionærbolig.</p>	<p>Det med fed tilføjes, da man godt kan sælge den sidste lejebolig, men blot beholde et erhvervslejemål. Det er en bestemmelse som i sin tid er indsat for at man ikke skal blive beskattet af lejlighedssalg foreningen har solgt, hvilket vil være tilfældet som praksis er nu, hvis der pludselig ikke var udlejning i foreningen.</p>
<p>§7 stk. 2 bestemmelse slettes</p>	<p>§7 stk. 2 For andelen udstedes et andelsbevis der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset kan bestyrelsen udstede et nyt. Herfor kan opkræves et gebyr som fastsættes af bestyrelsen.</p>	<p>Andelsbeviser har ikke længere nogen værdi og det foreslås derfor at bestemmelse slettes, da det er købsaftalen imellem køber og sælger der er nok grundlag i mellem parterne.</p>



<p>§ 8 Mellem foreningens bestyrelse og det enkelte medlem kan der oprettes en skriftlig købsaftale/boligaftale. Aftalen kan også omfatte pulterrum og/eller kælderrum efter bestyrelsens nærmere fordeling.</p> <p>stk. 2.: Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som købsaftale/boligaftale sædvanlig lejekontrakt, med de ændringer der følger af indmeldelsesbetingelserne, disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.</p>	<p>§ 8 Mellem foreningens bestyrelse og det enkelte medlem kan oprettes en skriftlig boligaftale. Boligaftalen kan også omfatte pulterrum og/eller kælderrum efter bestyrelsens nærmere fordeling.</p> <p>stk. 2.: Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt, med de ændringer der følger af indmeldelsesbetingelserne, disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.</p>	<p>Købsaftale tilføjes i teksten, der dog primært er tiltænkt de lejere som ved stiftelse af foreningen indtrådte som andelshavere.</p>
<p>§ 9, stk. 2 slettes</p>	<p>§ 9, stk. 2 Endvidere kan, efter bestyrelsens beslutning eller efter begæring af 1/4 af medlemmerne, opkræves et bidrag til grundfond til imødegåelse af uventede ekstraordinære store udgifter. Grundfonden skal i så fald svare til 2 % af den til enhver tid værende kontante ejendomsværdi og kan opkræves over perioder på indtil 4 år. Andelen af grundfonden tillægges andelens værdi, jfr. § 16 og § 17</p>	<p>Ændring i boligafgiften sker typisk efter vedtagelse på en generalforsamling og bestemmelsen foreslås slettet.</p>
<p>§ 10 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.</p> <p>Stk. 2 En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller område, som er knyttet</p>	<p>§ 10 Andelshavere har pligt til at vedligeholde lejligheden med maling, hvidtning og tapetsering, samt til at foretage andre vedligeholdelsesarbejder, som vedrører lejlighedens indvendige, individuelle installationer, eller som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.</p> <p>stk. 2.: Vedtager generalforsamlingen at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem eller en lejer ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.</p>	<p>Bestemmelsen omkring vedligeholdelse anbefales udskiftet med standard formuleringen fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) vedtægter. Centralvarmeanlæg dækker bl.a. anlægget i kælder og den lodrette rørføring frem til og med den vand streng i/til lejligheden. Andelshaver har derfor også ansvaret for radiator og termostater, hvilket er i overensstemmelse med almindelig praksis og ABF's standardvedtægt.</p>



<p>til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, altaner, terrasser, have og lign. For så vidt angår rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.</p> <p>Stk. 3 En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.</p> <p>Stk. 4 Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.</p> <p>Stk. 5 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 24.</p>		
<p>§ 11 Stk. 3 Der gives ikke lov til at nye brusekabiner bliver opsat, med mindre andelshaveren stiller en garanti på minimum kr. 200.000.- overfor foreningen. Eksisterende lovlige brusekabiner kan forblive levetiden ud i lejligheden, og her er hæftelsen som hidtil. De kan dog ikke overdrages ved salg og anses ikke som forbedring. Ved nyetablering gives der udelukkende lov til at</p>	<p>§ 11 Stk. 3 Der gives ikke lov til at nye brusekabiner bliver opsat, med mindre andelshaveren stiller en garanti på minimum kr. 200.000.- overfor foreningen. Eksisterende lovlige brusekabiner kan forblive levetiden ud i lejligheden, og her er hæftelsen som hidtil. De kan dog ikke overdrages ved salg og anses ikke som forbedring. Ved nyetablering gives der udelukkende lov til at</p>	<p>Det med fed slettes, idet man ikke må opsætte brusekabiner under nogle omstændigheder.</p>



opsætte tunge bade.	opsætte tunge bade.	
<p>Bestemmelse der flyttes ned under § 12 :</p> <p>Midlertidig vedtægtsændring</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 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 "forældrekøb", dvs. køb af lejlighed til søskende, børn, børnebørn, forældre eller svigerforældre. Ved fraflytning skal</p>	<p>§ 12 Stk. 1. En andelshaver kan altid helt eller delvist udleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang som en lejer efter lejeloven. Andelshaveren skal meddele bestyrelsen til hvem fremleje finder sted og vilkårene herfor. Der betales en fremlejeafgift på 15 % af den månedlige opkrævning eksklusiv acontovarme. Udleje/udlån af enkeltværelser falder uden for nærværende paragraf hvis andelshaveren fortsat bor og er folkeregistertilmeldt i lejligheden.</p> <p>stk. 2.: Udleje/udlån er uden begrundelse tilladt for enhver andelshaver, hvis følgende betingelser opfyldes: Andelshaveren må først udleje/udlåne når han selv har boet og været folkeregistertilmeldt i lejligheden i mindst 2 år. Inden udleje/udlån påbegyndes skal udfyldes fremlejeunderretning, på en af foreningen udleveret blanket der opbevares af foreningen. Udleje/udlån må højst aftales for 6 måneder ad gangen, men kan forlænges i perioder af maksimalt 6 måneder, dog således at fremlejen ikke kan vare i mere end 2 år ad gangen. Efter i alt 2 års udleje/udlån skal andelshaveren igen bo og være folkeregistertilmeldt i sin lejlighed i mindst 2 år, før den igen kan dlejes/udlånes. En andelshaver skal altid selv have haft bopæl i lejligheden i mindst samme periode som lejligheden udlejes/udlånes. En andelshaver må aldrig udleje/udlån i en længere periode end andelshaveren sidst selv har boet</p>	<p>Det midlertidige tillæg yderst til venstre flyttes fra bilag til vedtægterne ind under § 12 udlejning mv. hvor det hører til</p>



<p>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>	<p>i lejligheden.</p> <p>Ulovlig udleje/udlån eller udleje/udlån i strid med vedtægternes bestemmelser om udlejning/udlåner eksklusionsgrund. Fraflytning uden meddelelse til foreningen er eksklusionsgrund. Før der kan gives tilladelse til lovlig udleje/udlån, skal andelshaveren via folkeregistermeddelelser dokumentere at alle betingelse iht. ovenstående er opfyldt.</p> <p>stk. 3.: Bestyrelsen kan i alle tilfælde nægte tilladelse til udleje/udlån hvis: Der har været alvorlige problemer med samme fremlejer før. Bestyrelsen skønner at der er tale om erhvervsmæssig udlejning, idet andelshaveren udlejer til et højere beløb end det tilladte. Andelshaveren har restancer, og der ikke er truffet aftale om betaling. Det samlede antal personer i en lejlighed vil overstige antallet af beboelsesrum. Bestyrelsen i øvrigt har rimelig grund til at nægte tilladelse.</p>	
<p>§ 13 Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.</p> <p>Indtil da er de regler som måtte gælde på tidspunktet for stiftelsen af andelsboligforeningen fortsat gældende, bortset fra reglerne for husdyrhold.</p> <p>Det er efter foreningens stiftelse tilladt alle beboere at holde husdyr, såfremt de ikke er til gene for de andre beboere og mod betaling af et månedligt gebyr fastsat af bestyrelsen.</p> <p>Gentagne overtrædelser af</p>	<p>Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. Indtil da er de regler som måtte gælde på tidspunktet for stiftelsen af andelsboligforeningen fortsat gældende, bortset fra reglerne for husdyrhold.</p> <p>Det er efter foreningens stiftelse tilladt alle beboere at holde husdyr, såfremt de ikke er til gene for de andre beboere og mod betaling af et månedligt gebyr fastsat af bestyrelsen. Gentagne overtrædelser af husordenen som ikke ved påkrav med syv dages varsel, afgivet ved anbefalet brev, fra bestyrelsen eller fra administrator, -</p>	<p>Det med fed fjernes, da det ikke praktiseres i dag at der opkræves et gebyr ved tilladelse til at holde husdyr.</p>



<p>husordenen som ikke ved påkrav med syv dages varsel, afgivet ved anbefalet brev, fra bestyrelsen eller fra administrator, - ophører, betragtes som væsentlig misligholdelse af forpligtelserne overfor foreningen, og medfører sanktioner som nævnt i § 24.</p>	<p>ophører, betragtes som væsentlig misligholdelse af forpligtelserne overfor foreningen, og medfører sanktioner som nævnt i § 24.</p>	
<p>§ 15, stk. 2.: Andele overdrages som følger:</p> <p>Fortrinsret tilkommer andelshaverens nærtstående familie, det vil sige forældre, børn og søskende. Fortrinsretten gælder kun hvis overdrageren ved overdragelsen ophører med at være andelshaver. Herefter kommer eksisterende andelshavere i den rækkefølge der er anført i stk. 5. Herefter kommer andre ansøgere, indtegnet på en ekstern venteliste, i den rækkefølge de skriftligt har indtegnet sig herpå, i betragtning.</p> <p>Såfremt ingen er berettiget eller indtegnet jfr. ovenfor, kan andelen frit overdrages i overensstemmelse med hvad der følger nedenfor.</p> <p>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.</p>	<p>§ 15, stk. 2.: Andele overdrages som følger:</p> <p>Fortrinsret tilkommer andelshaverens nærtstående familie, det vil sige forældre, børn og søskende. Fortrinsretten gælder kun hvis overdrageren ved overdragelsen ophører med at være andelshaver. Herefter kommer eksisterende andelshavere i den rækkefølge der er anført i stk. 5. Herefter kommer andre ansøgere, indtegnet på en ekstern venteliste, i den rækkefølge de skriftligt har indtegnet sig herpå, i betragtning.</p> <p>Såfremt ingen er berettiget eller indtegnet jfr. ovenfor, kan andelen frit overdrages i overensstemmelse med hvad der følger nedenfor.</p> <p>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.</p>	<p>§ 15, stk. 2 foreslås redigeret (se sidste afsnit med fed), så frister for liggetid på foreningens hjemmeside fremgår af foreningens vedtægter.</p>



<p>Venteliste anciennitet er kun gældende i 8 dage fra offentliggørelse af ledig lejlighed på AB Jægers hjemmeside.</p>		
<p>§ 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 en ny købsaftale og fortrinsret /anciennitet iht. alle bestemmelser starter herefter fra det interne køb. For andelshavere der har fået en brugsret til lejligheden efter 30.10.2002 gælder bestemmelsen om at man skal være påført købsaftalen/andelsbeviset i 2 år dog ikke.</p>	<p>§ 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.</p>	<p>Bestemmelse konsekvens tilrettes ift. der tidligere har været angivet andelsbevis som nu bliver købsaftale, idet der jf. ovenstående er stillet forslag om at slette andelsbevis i foreningen.</p>
<p>§ 15, stk. 8 slettes</p>	<p>§ 15, stk. 8 Alle nye andelsbeviser skal påføres datoen for andelshaverens indtræden i foreningen og for overtagelsen af den pågældende andel.</p>	<p>Bestemmelse slettes idet der jf. ovenstående er stillet forslag om at slette andelsbevis i foreningen.</p>
<p>Ny § 15, stk. 10: Bestyrelsen fastsætter i øvrigt reglerne for hvordan handler skal forløbe i foreningen.</p>	<p>Ny § 15, stk. indsættes</p>	<p>Foreningens har allerede en indkørt praksis for hvordan handler skal forløbe i foreningen der er udarbejdet af salgsudvalget på bestyrelsens vegne og i samarbejde med Administrationshuset. Fremadrettet kan der være behov for at tilpasse arbejds gange og procedure mv., så det ønsker bestyrelsen blot hjemmel til i vedtægterne, da det alligevel er sådan det håndteres i dag.</p>
<p>§ 16, stk. 2 og 3 slettes</p>	<p>§ 16 stk. 2 Foreningen kan kautionere for pantsikrede lån i pengeinstitut eller anden af bestyrelsen godkendt</p>	<p>Bestemmelsen anvendes ikke længere i praksis og den foreslås slettet.</p>



	<p>udlånsvirksomhed for udgifter til renovering eller ombygning af lejligheder hvor dette af foreningen vurderes at have været nødvendigt eller ønskeligt som følge af konstaterede råd/svampeangreb eller hvor renoveringen er ønskelig på baggrund af muligheden for at få slettet forsikringsforbehold i ejendomsforsikringen.. Dog kan kautionen ikke overstige følgende beløb: Køkkener kr. 50.000,-; Bade kr. 120.000,-; Gulve kr. 1.000,- pr. m²; Lovlige adgangsøre kr. 20.000,-. Disse beløb er basisbeløb svarende til nettoreguleringspristallet pr. april 2002. Beløbene pristalsreguleres hvert år, første gang pr. 1. august 2003 i forhold til stigning eller fald i nettoreguleringspristallet fra april 2002 til april 2003.</p> <p>Bestyrelsen kan nægte godkendelse hvis bestyrelsen, efter teknisk rådgivning, ikke kan acceptere den tekniske løsning eller ikke mener at nyinstallationen/renoveringen er til gode for ejendommen.</p> <p>stk. 3.: Bestyrelsen kan, såfremt foreningens samlede kautionssomfang giver anledning hertil, nedsætte beløbsgrænser eller ophøre med at kautionere i henhold til stk. 2 og 3.</p>	
<p>Ny § 17 Stk. 1:</p> <p>A. Værdien af forbedringer ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.</p> <p>B) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.</p> <p>C) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes</p>	<p>§ 17</p> <p>Stk. 1 Bestyrelsen skal godkende prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver og efter forhandling med denne.</p> <p>stk. 2.: Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen evt. fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre, samt det af bestyrelsen evt. fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsestilstand, vurderes disse ved syn og skøn foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt</p>	<p>Bestemmelsen omkring vurdering af lejlighed anbefales udskiftet med standard formuleringen fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) vedtægter. Desuden er der tilføjet et stk. 7 omkring el og vvs eftersyn, da denne bestemmelse ikke fremgår af ABF's standardvedtægt, men er allerede en gældende praksis i foreningen der ønskes præciseret i vedtægterne.</p> <p>Ændring af bestemmelsen vil også medføre at udgiften til vurderingen betales fuldt ud af sælger, da dette plejer at være normalt. I dag er</p>



<p>pristillæg respektiv prisnedslag under hensyn hertil.</p> <p>Stk. 2 Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1, litra A - C fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, excl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.</p> <p>Stk. 3 Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.</p> <p>Stk. 4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.</p> <p>Stk. 5 En professionel vurderingsmand valgt af bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. Vurderingsmandens honorar betales af sælger.</p> <p>Stk. 6 Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en</p>	<p>med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af lejligheden indkalde både den hidtidige og fremtidige andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen, eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.</p>	<p>praksis således, at køber betaler kr. 1.500 af vurderingen der kan svinge fra kr. 3.000 og op til kr. 6.000. Udgifter til vurdering afhænger af hvor mange forbedringer og bilag der er i lejligheden som skal vurderes.</p>
--	---	---



<p>voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation.</p> <p>Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.</p> <p>Stk. 7 Ved salg af enhver lejlighed skal der foretages el-eftersyn af en autoriseret el-installatør, samt VVS-eftersyn af en autoriseret VVS-installatør. Omkostninger hertil betales af sælger.</p>		
<p>§ 18 Inden aftalens indgåelse skal sælgeren til køberen udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter og seneste årsregnskab og budget og en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar.</p> <p>Endvidere skal sælger udlevere ejendommens energimærke og nøgletalsskema omkring foreningen og nøgletalsskema omkring den enkelte andel jf. en lovændring der trådte i kraft 1. januar 2014. Skemaer udarbejdes af bestyrelsen eller administrator der er berettiget til et gebyr for sit ekstraarbejde og ansvar i forbindelse hermed. Gebyret betales af sælger og også selvom andelene ikke sælges, da skemaet er et lovkrav.</p>	<p>§ 18 Inden aftalens indgåelse skal sælgeren til køberen udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter og seneste årsregnskab og budget og en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar.</p>	<p>Det med fed tilføjes, idet en lovændring har medført der ved hver handel skal foreligge 2 nøgletalsskemaer. Et skema for hele andelsboligforeningen og et skema for den enkelte andel., hvilket ønskes angivet i vedtægterne.</p>



<p>Ny § 18 stk. 4.:</p> <p>Ejerskiftet berigtiges på den af bestyrelsen angivne måde igennem administrator.</p> <p>Køber betaler et gebyr til udarbejdelse af købsaftale mv. som forestås af administrator. Endvidere betaler køber et indmeldelsesgebyr til foreningen på kr. 3.000. Sælger skal ikke længere betale et gebyr til foreningen på kr. 10.000 for at melde sig ud af foreningen.</p> <p>Foreningen kan endvidere kræve, at sælger refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved ekspedition af opslag til ventelister, afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.</p> <p>Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.</p> <p>Foreningen er desuden ved afregning overfor den fraflyttede andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for efterbetaling af varmeudgifter og lignende.</p> <p>Såfremt afregning sker inden fraflytning er bestyrelsen endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb</p>	<p>§ 18 stk. 4.:</p> <p>Ejerskiftet berigtiges på den af bestyrelsen angivne måde. Gebyret herfor betales af parterne efter de til enhver tid fastsatte regler herom. Overdragelsessummen skal indbetales til foreningen, som efter fradrag af evt. tilgodehavender og sikrede beløb udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver.</p> <p>Foreningen er ved afregning overfor den fraflyttede andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligydelse og efterbetaling af varmeudgifter og lignende.</p> <p>Såfremt afregning sker inden fraflytning er bestyrelsen endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav, f.eks. i anledning af mangler ved overtagelsen.</p> <p>stk. 5.: Såfremt køberen efter overtagelsen af lejligheden konstaterer væsentlige mangler ved lejlighedens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre der er overtaget i forbindelse med lejligheden, skal indsigelser gøres skriftlig gældende overfor såvel sælger som bestyrelse inden 14 dage efter at manglerne er konstateret eller burde være konstateret, dog under alle omstændigheder senest 1 måned efter overtagelsen.</p> <p>stk. 6.: Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, såfremt kravet skønnes</p>	<p>Det foreslås at § 18 delvis tilpasses (fra og med stk. 4), idet den tidligere bestemmelse ikke er præcis og reglerne og praksis afviger væsentligt fra andre foreninger.</p> <p>Udgangspunktet er taget fra ABF's standard vedtægter og tilpasset ift. foreningens forhold.</p> <p>Væsentlige forhold der skal bemærkes, er at man ved at vedtage ændringer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gør op med tidligere GF beslutning om at sælger skal betale et gebyr på kr. 10.000 til foreningen for at sælge sin lejlighed. Køber opkræves nu i stedet for et indmeldelsesgebyr på kr. 3.000 for at indtræde i foreningen. - Indsigelsesfristen for køber er nu 14 dage mod op til tidligere 1 måned. - Afregningstidspunktet overfor sælger er nu 21 dage efter overtagelsesdatoen, mod tidligere op til 6 uger efter overtagelsesdatoen i købsaftalen.. <p>Siden Administrationshusets overtagelse af foreningen har det været således, at administrators honorar for ekstraarbejde i forbindelse med udarbejdelse af købsaftale og afregning af sælger mv. har været modregnet i sælgers gebyr på kr. 10.000 til foreningen og foreningen har derfor ikke haft en fuld indtægt på salg i foreningen, idet administrators ekstraarbejde har skulle betales og vedtægterne ikke giver hjemme for at pålægge køber denne udgift. Dette ønskes nu præciseret i vedtægterne og vil faktisk netto betyde en besparelse for sælger, selvom denne skal betale fuld udgifter til vurdering.</p>
---	--	---



<p>til dækning af køberens eventuelle krav, f.eks. i anledning af mangler ved overtagelsen.</p> <p>stk. 5.: Såfremt køberen efter overtagelsen af lejligheden konstaterer væsentlige mangler ved lejlighedens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre der er overtaget i forbindelse med lejligheden, skal indsigelser gøres skriftlig gældende overfor såvel sælger som bestyrelse og administrator senest 14 dage efter overtagelsesdatoen i købsaftalen.</p> <p>stk. 6.: Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen/administrator, såfremt kravet skønnes rimeligt og frigivelse af købesummen ikke er sket, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregning til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået hvem det tilkommer.</p> <p>Stk. 7 Afregning overfor sælger sker senest 21 dage efter overtagelsesdatoen i købsaftalen. Er den sidste dag en weekend eller helligdag afregnes der senest på førstkommende hverdag herefter</p>	<p>rimeligt og frigivelse af købesummen ikke er sket, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregning til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået hvem det tilkommer.</p>	<p>Ændring medfører modsætningsvis en mindre stigning i købers udgift, idet der skal betales et indmeldelsesgebyr mod tidligere kun andel i sælgers vurdering med kr. 1.500.</p> <p>At sælger skal betale de fulde omkostninger vedr. el og vvs eftersyn, samt vurdering er normal praksis i de fleste foreninger og allerede gældende praksis i AB Jæger.</p>
<p>§ 20 stk. 2 Den pågældende skal dog godkendes af bestyrelsen, jfr. § 15. Desuden skal evt. pant- og udlægshavere være fyldestgjort inden overdragelsen kan finde sted.</p>	<p>§ 20 stk. 2 Den pågældende skal dog godkendes af bestyrelsen, jfr. § 15.</p>	<p>Det med fed er tilføjet for at præcisere evt. gældsmellemværende skal være afviklet/overført inden endelig overdragelse kan finde sted.</p>
<p>Ny § 24, stk. 2 sidste afsnit: Ved for sen betaling af boligafgift mv. kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje</p>	<p>§ 24, stk. 2 sidste afsnit: Endvidere kan bestyrelsen ved betaling af forfaldne ydelser senere end tre hverdage efter forfaldsdag pålægge et strafgebyr, som udgør kr. 100,- og som i grove gentagelsestilfælde kan forhøjes op til fire gange det i</p>	<p>Hele bestemmelsen omkring for sen betaling af boligafgift mv. anbefales udskiftet med standard formuleringen fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) vedtægter.</p>



<p>Ny § 26, Stk. 1: Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.</p> <p>Stk. 2 Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Aflevering til bestyrelsen kan ske på viceværtkontoret til en af viceværterne eller ved fremsendelse af forslag pr. e-mail til bestyrelsens på kontaktbestyrelsen@ab-jaeger.dk. Der kan ikke stilles forslag til en ekstraordinær generalforsamling, medmindre betingelsen er opfyldt i § 25, stk. 2</p> <p>Stk. 3 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.</p> <p>Stk. 4 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, som dog ikke har tale- og stemmeret på generalforsamlingen. Administrator og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.</p>	<p>lejeloven fastsatte.</p> <p>§ 26, stk. 1: Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 21 dages varsel der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage.</p> <p>Stk. 2 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.</p> <p>stk. 3.: Udover andelshaverne har repræsentanter for disse, og revisor adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.</p> <p>stk. 4.: Hver andelshaver har een stemme. En andelshaver kan give skriftlig fuldmagt til en myndig person. En befuldmægtiget kan højst afgive stemme i henhold til 2 fuldmagter</p>	<p>Udgangspunktet er taget fra ABF's standard vedtægter og tilpasset ift. foreningens forhold.</p> <p>Væsentlige forhold der skal bemærkes, er at man ved at vedtage ændringer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Frist for indkaldelse til ordinære generalforsamling er ændret fra 21 dage til 14 dage, hvilket er normal praksis. - Forslag skal være best i hænde senest 8 dage inden OGF og derefter offentlig - Forslag skal nu senest være afleveret 8 dage inden OGF og ikke senest inden udgangen af april eller 14 dage inden GF hvis den afholdes før 15. maj. - Retten til at stemme efter 2 fuldmagter er bibeholdt. <p>For at spare omkostninger til kopier og porto mv. er bestemmelse omkring offentliggørelse af materiale specificeret, idet det skal kunne ses på foreningens hjemmeside, eller rekvireres hos foreningens vicevært.</p>
---	--	--



<p>Stk. 5 Hver andel giver een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/registrerede partner eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En befuldmægtiget kan højst afgive stemme i henhold til 2 fuldmagter</p> <p>Stk. 6 Bilag og forslag mv. til alle generalforsamlinger, skal hvis de ikke er vedlagt indkaldelse være tilgængelige (senest 8 dage inden ordinær og 4 dage inden ekstraordinær generalforsamling) på foreningens hjemmeside. Desuden skal bilag kunne rekvireres ved henvendelse på viceværtkontoret.</p> <p>Omdeling af brev eller opsætning af opslag mv., efter udsendelse af indkaldelse, omkring evt. ændringer til dagsorden eller nye forslag mv. kan godt ske med henvisning til at forslag kan ses på foreningens hjemmeside eller rekvireres hos viceværterne.</p>		
<p>Ny § 27, stk. 1 hvor sidste pkt er slettet: Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om væsentlige beslutninger, jfr. stk. 2, eller beslutninger efter stk. 3.</p>	<p>§ 27: Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om væsentlige beslutninger, jfr. stk. 2, eller beslutninger efter stk. 3. Dog skal altid mindst 1/10 af medlemmerne være til stede.</p>	<p>Bestemmelsen omkring minimum 1/10 skal være repræsenteret i stk. 1 anbefales slettes, da dette kan medføre en GF ikke er beslutningsdygtig, hvor der fx ikke er et stort fremmøde pga en uinteressant dagsorden. Alle vil blive indkaldt som sædvanligt og administrator har haft gode erfaringer med at slette denne bestemmelse i andre større foreninger, idet der kan være en del ekstraomkostninger forbundet med at skulle indkalde beboere, administrator og revisor mv., ligesom der kan være omkostninger til lokaler.</p>
<p>§ 28 Der tages referat af generalforsamlingen, referatet underskrives af dirigent og bestyrelsesformand og</p>	<p>§ 28 Der tages referat af generalforsamlingen, referatet underskrives af dirigent, bestyrelsesformand og næstformand.</p>	<p>For hurtigst muligt at kunne få offentliggjort referat indstilles der til at referat alene underskrives af dirigenten og bestyrelsens formand.</p>



<p>offentliggøres på foreningens hjemmeside hurtigst muligt efter generalforsamlingen. Referat skal også kunne rekvireres hos foreningens vicevært på kontoret.</p>	<p>Referatet udsendes til samtlige medlemmer hurtigst muligt efter generalforsamlingen</p>	<p>Tidligere skulle næstfmd også skrive under.</p>
<p>Ny § 38 – Midlertidig tillæg til vedtægterne - 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"> 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 boligafgiftsnedsettelse i den resterende periode. 2. A/B Jæger forpligter sig til fra 01.07.2013 at få foretaget administration af andelsboligforeningen via ekstern administrator. 3. Hvis A/B Jæger inden 5 år fra optagelsen af det 10-årige rentetilpasningslån/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. 		<p>Det midlertidige tillæg yderst til venstre flyttes fra bilag til vedtægterne under ny § 38</p>