Bilag 2 – bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer

Turkis betyder slettet, Gul betyder ændret, Grøn er ny tekst i nyt forslag.

I. Grammatiske ændringer

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

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

---

§2 stk 2
Alle andelshaveren er forpligtet til at flytte ind i andelsboligen, og benytte andelsboligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Ny
Alle andelshavere er forpligtet til at flytte ind i andelsboligen, og benytte andelsboligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand

---

§17 stk 3
(...) Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen"

Ny
(..) Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen

---

Turkis betyder slettet, Gul betyder ændret, Grøn er ny tekst i nyt forslag.

§11
stk 1 (...) Bestyrelsen skal altid godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men den er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, bliver overholdt. Der opkræves et gebyr på kr.1.875 til foreningen herfor. Ved anmeldelsen skal andelshaver oplyse vilkårene og ny adresse, og Andelshaver har det fulde ansvar for, at boligafgiften bliver betalt. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig udlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum 2 år, før ny udlejning kan godkendes. Andelshaveren må først fremleje når man har beboet og været folkeregistertilmeldt til en lejlighed i mindst 2 år umiddelbart forud for fremlejen.

Ny
Stk 1 (...) Bestyrelsen skal altid godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men den er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, bliver overholdt. Der opkræves et gebyr på kr.1.875 til foreningen herfor. Ved anmeldelsen skal andelshaver oplyse vilkårene og ny adresse. Andelshaver har det fulde ansvar for, at boligafgiften bliver betalt. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig udlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum 2 år, før ny udlejning kan godkendes. Andelshaveren må først fremleje når man har beboet og været folkeregistertilmeldt til en lejlighed i mindst 2 år umiddelbart forud for fremlejen.

---

§11
stk 2 Fremleje eller -lån af enkelte værelser i andelsboligen, kan ligeledes ske i samme omfang som lejere må fremleje efter lejeloven. Dette kræver ikke anmeldelse eller betaling af gebyr. I tilfælde af fremleje eller – lån af enkelte værelser, er andelshaver forpligtet til at fremvise boligen for bestyrelsen med 8 dages varsel med henblik på, at bestyrelsen kan vurdere om der reelt er tale om værelsesudlejning.

NY
Stk 2 Fremleje eller -lån af enkelte værelser i andelsboligen, kan ske i samme omfang som lejere må fremleje efter lejeloven. Dette kræver ikke anmeldelse eller betaling af gebyr. I tilfælde af fremleje eller -lån af enkelte værelser, er andelshaver forpligtet til at fremvise boligen for bestyrelsen med 8 dages varsel med henblik på, at bestyrelsen kan vurdere om der reelt er tale om værelsesudlejning.

II. Tilføjelse af overdragelse via ekstern venteliste

Ved tvangsauktioner skal også kunne gælde ekstern venteliste for overdragelse, såfremt der ikke er en villig køber iblandt de interne

§3 stk 2
(...) Såfremt andelsboligen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen efter denne bestemmelse finder § 13, stk. 2, litra B og C, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

Ny:
(...) Såfremt andelsboligen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen efter denne bestemmelse finder § 13 stk. 2, Litra B og C samt D, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

Turkis betyder slettet, Gul betyder ændret, Grøn er ny tekst i nyt forslag.

III. Delvis sletning grundet redundans

Denne sætning slettes, da det dækkes af § 9 stk 8

§9 stk 2
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.

Ny:
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.

Turkis betyder slettet, Gul betyder ændret, Grøn er ny tekst i nyt forslag.

IV. Oprydning af overdragelsesparagraf

Den nuværende paragraf der beskriver rækkefølgen af mulige aftagere af andelsboligere gøres mere enkel og tydelig. Nuværende C) slettes da denne blot er en præcisering af det allerede beskrevne. Nuværende B) splittes op så overdragelse ved sammenlægning og intern venteliste får hver deres punkt (ny B) og C)). Ydermere rykkes ventelisteadministrationsbeskrivelse i D) til ny §13 stk 3 (se punkt V)

§13 stk 2

Fortrinsret til at overtage andelsboligen gives i nedenstående prioriterede rækkefølge til:
A) 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.
B) En anden andelshaver i foreningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der ønsker at erhverve med henblik på sammenlægning prioriteres først. Såfremt flere eller ingen ønsker at købe til sammenlægning, prioriteres den, der har
været andelshaver længst tid i sin nuværende andelsbolig. Såfremt flere har været andelshavere lige lang tid prioriteres dernæst den, som har længst uafbrudt anciennitet som andelshaver i foreningen, og til sidst prioriteres den, som har haft folkeregisteradresse
længst tid, uafbrudt i en af foreningens ejendomme. Fortrinsretten i henhold til dette afsnit er – udover ved sammenlægning - betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i litra B og C og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen, jf. litra D.
C) Rækkefølgen fastlægges således:
1.a. Sammenlægning
1.b. Den der længst har været andelshaver i den lejlighed, pågældende sidst har erhvervet.
1.c. Har flere erhvervet på samme dato, gives fortrinsret til den der længst tid har været andelshaver i foreningen.
1.d. Har flere været andelshavere lige længe, gives fortrinsret til den der længst har haft folkeregisteradresse, i en lejlighed i foreningen.
2.a. Uanset bestemmelserne i pkt. 1 gives fortrinsret ved køb til sammenlægning, dog kun op til et samlet lejlighedsareal på 150 m2, iht. det i foreningen registrerede antal m2.
2.b. Ønsker flere at købe til sammenlægning, gives fortrinsret iht. bestemmelserne i pkt. 1.

D) En anden person, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelister, herunder om gebyr for indtegning, om antallet af tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og om, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.
E) En anden, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Turkis betyder slettet, Gul betyder ændret, Grøn er ny tekst i nyt forslag.

Ny
A) [Ingen rettelser].
B) En anden andelshaver i foreningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, der ønsker at erhverve andelsboligen med henblik på sammenlægning.
Ønsker flere at købe til sammenlægning, gives fortrinsret til den andelshaver med højest ventelisteanciennitet.
Etagearealet af den sammenlagte lejlighed, inklusiv ændrede adgangsarealer, må ikke overstige 150 m²
C) En anden andelshaver i foreningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen,
I henhold til ventelisteanciennitet.
D) En anden person, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen.
Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de
senere indtegnede.
E) [ingen rettelser]

V. Rykket bestemmelse fra stk 2 til 3

Ventelisteadministrationsbeskrivelse rykkes fra nuværende §13 stk 2 til stk 3
§13 stk 3

Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for håndtering af overdragelsesprocessen i foreningen, samt administration af ventelisten, herunder kan bestyrelsen fastsætte et depositum eller gebyr for at blive indtegnet på en venteliste. Bestyrelsen er endvidere
bemyndiget til at fravige ventelistereglerne, hvis sociale hensyn taler herfor.

Ny
Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for håndtering af overdragelsesprocessen i foreningen, samt administration af ventelisten, herunder om gebyr for indtegning, om antallet af tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og om, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes. Bestyrelsen er endvidere bemyndiget til at fravige ventelistereglerne, hvis sociale hensyn taler herfor.

Turkis betyder slettet, Gul betyder ændret, Grøn er ny tekst i nyt forslag.

VI. Kombinering

De to stk. slås sammen da stk 8 blot er en udvidelse af stk 7

§13
stk 7 Den interne ventelisteanciennitet fastsættes efter overdragelsesdato for sidste overdragelse jf §13 stk 2 af pågældende andel.

Stk. 8 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 andelshaverne udtræder som medlem af af foreningen, nulstilles den tilbageblivende andelshavers anciennitet ikke.

Ny
Stk 7 Den interne ventelisteanciennitet fastsættes efter overdragelsesdato for sidste overdragelse jf §13 stk 2 med undtagelse af forholdene beskrevet i litra A og 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 andelshaverne udtræder som medlem af foreningen, nulstilles den tilbageblivende andelshavers anciennitet ikke.

VII. Ændring af forslagsstillingsprocedure

Man skal fremover kun kunne stille forslag ved at kontakte bestyrelsen (administreret af Cobblestone) eller direkte til Cobblestone

§22 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 § 21, stk. 3

Ny
Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Aflevering til bestyrelsen kan sendes pr. brev til administrator 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 § 21, stk. 3.

Turkis betyder slettet, Gul betyder ændret, Grøn er ny tekst i nyt forslag.

VIII. Ændring af GF referat proces

I praksis underskriver hele bestyrelsen. Ydermere vil referater kun kunne findes digitalt.

§24 stk 2
Der tages referat af generalforsamlingen, referatet underskrives af dirigent og bestyrelsespersonen og offentliggøres på foreningens hjemmeside hurtigst muligt efter generalforsamlingen og senest 1 måned efter afholdelsen. Referat skal også kunne rekvireres hos foreningens viceværd på kontoret.
Ny
Der tages referat af generalforsamlingen, referatet underskrives af dirigent og bestyrelsen og offentliggøres på foreningens hjemmeside hurtigst muligt efter generalforsamlingen og senest 1 måned efter afholdelsen.

IX. Ændring af bestyrelsessammensætningskrav

Det er ikke nødvendigt at bestyrelsen altid har suppleant(er)

§26
stk 4 Generalforsamlingen vælger desuden for ét år ad gangen 1-3 bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

stk 7 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i det udtrådte medlems anciennitet. Ved forpersonens fratræden fungerer næstforpersonen i forpersonens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end fem, indkaldes generalforsamlingen til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

Ny
stk 4 Generalforsamlingen vælger desuden for ét år ad gangen op til 3 bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge

stk 7 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder en suppleant, såfremt en sådan er valgt ind i bestyrelsen, i det udtrådte medlems anciennitet. Ved forpersonens fratræden fungerer næstforpersonen i forpersonens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end fem, indkaldes generalforsamlingen til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

Turkis betyder slettet, Gul betyder ændret, Grøn er ny tekst i nyt forslag.

X. Ændring af referatprocedure

Vi har fjernet sekretariatsrollen, og referater er fremadrettet bestyrelsens fællesansvar. Desuden præciseres det hvor eksterne referater kan findes.

§27 stk 2
Sekretæren skriver referat af bestyrelsesmøder. Referatet godkendes så vidt muligt af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Ny
Bestyrelsen sikrer, at der skrives referat af bestyrelsesmøder. Referatet godkendes så vidt muligt af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet. Eksterne referater lægges efterfølgende op på foreningens hjemmeside.

XI. Præcisering af godkendelsesprocessen for badeværelser

Vi har ønsket at præcisere reglerne omkring godkendelse af badeværelserne for at sikre deres lovlighed.
§14, stk 2
Badeværelser kan kun give anledning til forbedring, såfremt der enten foreligger ibrugtagningstilladelse, - eller såfremt disse er behørigt registreret i BBR uden egentlig byggesag

Ny
Badeværelser kan kun give anledning til forbedring, såfremt de er udført i overensstemmelse med foreningens retningslinjer for byggearbejder og der enten foreligger en af kommunen godkendt og afsluttet byggetilladelse eller en ibrugtagningstilladelse, - eller såfremt der foreligger behørig dokumentation for at badet er undtaget krav om byggetilladelse i henhold til gældende bygningsreglement.

XII. Ændring og oprydning af forandringsafsnittet

I forbindelse med afsigelse af 2 domme i efteråret 2023, er der kommet ny retspraksis på området omkring forandringer i lejligheder og hvem der er ansvarlig for skader fra bygningsdele, som normalt påhviler andelshaver at vedligeholde. Bestyrelsen har sammen med foreningens administrator Cobblestone udformet følgende vedtægtsændring, som skal være med til at sikre foreningen og sætte nogle præcise rammer for forandringer i de enkelte lejligheder i foreningen.
Der er desuden ryddet op og omstruktureret en del hvorfor der ikke er farvemarkeret hvor ændringer/sletninger er foretaget. Vi opfordrer til man læser eksisterende og nye i deres helhed.

§ 10:

Stk. 1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2, 3 og 4. 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

Stk. 2 Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse, af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

Stk. 3 Vurderer bestyrelsen, at den ansøgte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt., eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse, inden 3 uger efter anmeldelsen. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Stk. 4 Der gives ikke tilladelse til opsætning af brusekabiner. Eksisterende lovligt opsatte brusekabiner kan forblive levetiden ud i lejligheden. Lovligt opsatte brusekabiner anses ikke som forbedring, kan ikke overdrages ved salg, og skal fjernes før salgsproceduren kan påbegyndes.

Stk. 5 Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist, fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.

Stk. 6 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen, eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

Stk. 7 Medfører en andelshavers egne udførte VVS eller EL-arbejder skader på foreningens bygninger, betaler andelshaver op til grænsen for den til enhver tid fastsatte selvrisiko, som kan oplyses af foreningens administrator. Beløbet sidestilles med en pengepligtig ydelse, på lige fod med betaling af boligafgift mv. Anvender andelshaveren en autoriseret håndværker, skal de have en ansvarsforsikring. Det er dog stadigvæk andelshaveren der hæfter for den autoriserede håndværkers arbejde, og evt. fejl mv.

Stk. 8 Bestyrelsen udformer indholdet af det til enhver tid gældende byggereglement for AB Jæger og sikrer at nyeste version altid er tilgængelig på foreningens hjemmeside.

Ny:

Stk 1. En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2-10. Forandringer skal altid udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med de til enhver tid gældende retningslinjer for byggearbejde i A/B Jæger samt overholde kravene i byggelovgivningen, herunder bygningsreglementet og anerkendte normer og anvisninger, samt lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Endvidere skal evt. tinglyste servitutter på ejendommen respekteres.

Stk. 2 Ifølge retningslinjer for byggearbejde i A/B Jæger skal der, senest 6 uger inden en forandring iværksættes, indsendes en skriftlig anmodning herom til bestyrelsen. Godkendelse af projektet forventes afgivet senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget anmodning om forandring. Bestyrelsen kan opstille betingelser for godkendelsen jf. stk 3. Bestyrelsen kan ydermere gøre indsigelse, hvis forandringen strider mod stk. 1 eller vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller der ved endelig dom eller forlig er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Stk. 3 Bestyrelsen kan opstille betingelser for godkendelse af anmeldte forandringer, herunder at der tegnes entrepriseforsikring eller stilles anden passende sikkerhed for foreningens krav mod andelshaveren og/eller til opfyldelse af et eventuelt erstatningsansvar, der opstår i forbindelse med eller efter forandringens udførelse, også i forholdet til andre andelshavere.
Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse, af reetablering ved andelshaverens fraflytning. Foretages reetablering ikke, kan foreningens eventuelle udgifter til foretagelse heraf modregnes i overdragelsessummen.

Stk. 4 Der gives ikke tilladelse til opsætning af brusekabiner. Eksisterende lovligt opsatte brusekabiner kan forblive levetiden ud i lejligheden. Lovligt opsatte brusekabiner anses ikke som forbedring og kan ikke overdrages ved salg, og skal fjernes før salgsprocessen kan påbegyndes.

Stk. 5 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller ændringer på fællesinstallationer eller bygningsdele, hvis dette svækker ejendommens bærende konstruktioner.

Stk. 6 Der skal altid anvendes autoriserede håndværkere med ansvarsforsikring, hvor autorisation er påkrævet, som kan kræves udpeget eller godkendt af bestyrelsen. Andelshaver hæfter dog stadigvæk for den autoriserede håndværkers arbejde, og evt. fejl mv. Bestyrelsen kan endvidere kræve at skulle påse arbejdet undervejs, samt ved afslutning via en fagkyndig ekspert.

Stk. 7 Er der igangsat forandringer i en andelsbolig uden godkendelse, eller forsømmes en lejlighed groft, eller er en andelshavers forsømmelse til gene for de øvrige i ejendommen, kan bestyrelsen kræve fornøden reetablering, renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist.

Krav herom skal fremsættes skriftligt og kan også ske ved elektronisk kommunikation. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne bringe andelshavers brugsret til lejligheden til ophør ved eksklusion, samt sætte lejligheden i stand for andelshavers regning. I tilfælde af eksklusion kan omkostningerne til udbedringen modregnes i overdragelsessummen.
Andelshaver er i øvrigt erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af andelshaver selv, dennes husstand eller andre, som andelshaver har givet adgang til ejendommen og lejligheden. Andelshaver skal afholde alle udgifter forbundet med andelshaverens udførelse af forandringer og holde foreningens skadesløs for de omkostninger, som foreningen måtte få som følge af andelshaverens forandring, herunder også evt. udgifter til fagkyndigt tilsyn på vegne af foreningen.

Stk. 8 Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske til mindst mulig gene for de berørte andelshavere og evt. lejere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist, fastsat af bestyrelsen. Udgiften hertil afholdes andelshaveren, der ønsker forandringen foretaget. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.

Stk. 9 Andelshaveren er altid ansvarlig for enhver skade relateret til forandringer, installationer og forbedringer i andelsboligen, som andelshaver selv har udført, ladet udføre (hoved- eller underentreprenører), eller som andelshaver har erhvervet i forbindelse med en overdragelse, uanset om andelshaver ved overdragelsen har været bekendt hermed. Dette gælder også for skader på ejendommen eller andre andelsboliger forårsaget af de forandringer, installationer eller forbedringer i andelsboligen, som andelshaver selv har udført, ladet udføre (hoved- eller underentreprenører), eller som andelshaver har erhvervet i forbindelse med en overdragelse, uanset om andelshaver ved overdragelsen har været bekendt hermed. Bestyrelsen er ej heller ansvarlig for anmodede eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed.

Skulle der opstå et tilfælde hvor foreningens bygningsforsikring kan dække en pludseligt opstået skade, foranlediget af arbejder/forandringer i andelshavers lejlighed, og hvor der er en selvrisiko på forsikringen, betaler andelshaver op til grænsen for den til enhver tid fastsatte selvrisiko, som kan oplyses af foreningens administrator. Beløbet sidestilles med en pengepligtig ydelse, på lige fod med betaling af boligafgift mv.

Stk. 10 Ved et salg af andelsboligen påhviler det den sælgende andelshaver at orientere den købende andelshaver om alle arbejder, der måtte være udført, og udlevere alt materiale omkring byggesagen, beskrevet i denne bestemmelse, således at den købende andelshaver kan tage disse informationer i betragtning ved købets indgåelse og købesummens forhandling vel vidende, at andelsboligforeningen altid kan henholde sig til den til enhver tid værende andelshaver af andelsboligen, hvis der måtte konstateres skade eller nærliggende risiko herfor på fællesejendommen eller andre andelsboliger. Den købende andelshaver påtager sig således det objektive ansvar for skader og følgeskader, der måtte være udført af den sælgende andelshaver eller dennes håndværkere eller rådgivere, herunder for hændelige skader.

Stk. 11 Bestyrelsen er bemyndiget til at indgå aftale om at en professionel byggeteknisk rådgiver håndterer medlemmernes anmeldelse omkring forandringer på vegne af bestyrelsen. Det vil være andelshaver der afholder en evt. omkostning til denne bistand. Beløbet for arbejdet vil blive opkrævet i forbindelse med den månedlige opkrævning af boligafgift mv., hvor fakturering ikke sker direkte til andelshaver. Beløbet betragtes som en pengepligtig ydelse på lige fod med andre betalinger til foreningen.

Stk. 12 Bestyrelsen udformer indholdet af det til enhver tid gældende byggereglement for A/B Jæger og sikrer at nyeste version altid er tilgængelig på foreningens hjemmeside eller anden digital løsning til foreningens medlemmer.