AB•NJAL

Vedtægter

Med seneste rettelse vedtaget 16. november 2016

§ 1

Navn og hjemsted

(1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen Njal, beliggende Artillerivej 54-56, Gunløgsgade 45-65, Leifsgade 5-7 og Egilsgade 46-68, 2300 København S.

(1.2) Foreningens hjemsted er Københavns kommune.

§ 2

Foreningens formål

(2.1) Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr. nr. 133, 134, 135 og 136, Amagerbro Kvarter, beliggende Artillerivej 54-56, Gunløgsgade 45-65, Leifsgade 5-7 og Egilsgade 46-68, 2300 København S.

§ 3

Medlemmer

(3.1) Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år, og som beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.

(3.2) Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens tilladelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på foreningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finde sted som anført i § 15.

(3.3) Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

(3.4) Ved flytte ind forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

(3.5) Hver andelshaver må ikke benytte mere end een bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen.

(3.6) Sammenlægning af lejligheder er tilladt, jfr. § 14.2.b. I forbindelse med eventuel sammenlægning af lejligheder i ejendommen skal andelshaveren uden ugrundet ophold gennemføre sammenlægningen. Fra tidspunktet hvor medlemmet erhverver en lejlighed til sammenlægning, har andelshaveren kun én stemme, svarende til én andel.

(3.7) Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær, eller der er tale om det sidste udlejede lejemål.

§ 4

Indskud

(4.1) Indskud udgør et beløb, svarende til kr. 500 pr. m2, således som dette blev fastsat ved stiftelsen.

(4.2) Indskuddet skal betales kontant.

(4.3) Ved optagelse af en ny andelshaver efter stiftelsen, skal der ud over indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andel og lejlighed.

(4.4) Beboere med lejemål i ejendommen ved foreningens stiftelse, som ikke indmeldte sig på dette tidspunkt, kan senere optages som medlemmer, hvis bestyrelsen træffer beslutning herom.

§ 5

Hæftelse

(5.1) Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 3.

(5.2) For foreningens eksisterende lån såvel med som uden pant i foreningens ejendom hæfter foreningens medlemmer ikke personligt

(5.3) For nye lån i kreditforeninger eller banker, foreningen måtte optage efter den 1. januar 2014 i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 og 2 personligt og pro rate efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

(5.4) En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og 3, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6

Andel

(6.1) Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes lejeværdi.

(6.2) Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13 – 18, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboliglovens § 6 b.

(6.3) Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for

afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for en eventuel vurdering af forbedringer m.m.

(6.4) For andelene udstedes andelsbevis, som lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, som skal angive, at det træder i stedet for det bortkomne andelsbevis.

§ 7

Boligaftale

(7.1) Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, som følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

(7.2) En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv.

§ 8

Boligafgift

(8.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.

(8.2) Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes, således at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i tilvækst til foreningens formue, jfr. § 6, stk. 1.

(8.3) Boligafgiften betales månedsvis forud og forfalder 4. hverdag i hver måned. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.

(8.4) Foretages forbedringer eller moderniseringer, der udelukkende kommer enkelte beboere til gode, skal de hermed forbundne udgifter udredes alene af disse beboere.

(8.5) Generalforsamlingen kan beslutte, at der ved udførelse af vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder skal være mulighed for at gennemføre fællesarbejder op til fire dage årligt. Ved beslutning om fællesarbejde skal generalforsamlingen vedtage et tillæg til boligafgiften, som et engangsbeløb, der skal betales af de andelshavere, der ikke deltager i fællesarbejdet eller ikke yder en efter bestyrelsens skøn tilfredsstillende arbejdsindsats. Engangsbeløbet kan højst udgøre andelshaverens del af den besparelse, der kan opnås ved fællesarbejdet.

(8.6) Bestyrelsen indkalder skriftligt, med mindst fire ugers varsel, til fællesarbejde. Indkaldelsen skal indeholde tid, sted, arbejdsopgaver, samt frist for tilmelding. Bestyrelsen tilrettelægger arbejdet for de tilmeldte andelshavere. Pensionisters deltagelse er frivillig. Bestyrelsen tager stilling til andre særlige tilfælde for fritagelse.

§ 9

Vedligeholdelse

(9.1) En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen. Vedligeholdelse af centralvarmeanlæg, herunder udskiftning af radiatorer, og fælles forsynings- og afløbsledninger til og med afgrening fra lodrette stigrør, udskiftning af hoved- og bagdøre samt udskiftning af vinduer og udvendige døre afholdes af foreningen. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter låse, maling af indvendige vinduespartier, og eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde.

(9.2) En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, så som pulterrum, kælderrum, altaner, terrasser, have o. 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.

(9.3) En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne. Andelshaveren har, senest ved fraflytning, pligt til at fjerne ulovlig loftsbeklædning, herunder søm, skruer, lægter m.v. Loftet skal afrenses, således at der er klar til malerbehandling.

(9.4) Al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg, påhviler andelsboligforeningen. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

(9.5) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden 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. dog § 20 stk. 1 C.

§ 10

Forandringer

(10.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelsen af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

(10.2) Fælles installationer skal til enhver tid være frit tilgængelige. Det er ikke tilladt at fjerne fælles installationer, indvendige vinduespartier og brandsikring.

(10.3) Brusekabiner må kun opsættes i baderum, som er udført iht. lovgivningen. Eksisterende lovlige brusekabiner, som er placeret andre steder, kan forblive levetiden ud i lejligheden, men skal dog fjernes ved førstkommende salg.

(10.4) Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

(10.5) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, eller hvor tilladelse kræves efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagningsattest forevises.

§ 11

Fremleje

(11.1) En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.

(11.2) En andelshaver, der har beboet sin lejlighed de seneste 24 måneder, er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om det måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal forud for fremlejemålets ikrafttræden godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet. En andelshaver, der har beboet sin lejlighed indenfor de seneste 24 måneder, er dog berettiget til at foretage fremleje uden særlig begrundelse, dog maksimalt i 1 år.

(11.3) Efter endt fremleje, skal lejligheden bebos af andelshaveren i minimum samme periode som det afsluttede fremlejeforhold, før der igen kan ske fremleje af boligen.

(11.4) Fremleje eller -lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

(11.5) Den fremlejegivende andelshaver skal straks skriftligt meddele administrator sin midlertidige nye adresse, og den fremlejegivende andelshaver skal fortsat foranledige den månedlige boligafgift indbetalt til administrators kontor.

(11.6) En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst ½ år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål. Korttidsudlejning defineres som udlejning i maksimalt 1 måned. En andelshaver må højest udleje sin lejlighed i 49 dage og højest 10 gange pr. kalenderår. Udlejningen må ikke få erhvervslignende karakter eller omfang. Bestyrelsen og de øvrige beboere i ejendommen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske. Andelshaveren har ansvaret for, at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager, jfr. § 11.7.

(11.7) Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaver ikke overholder betingelserne i § 11.6.

§ 12

Husorden

(12.1) Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

(12.2) Det er forbudt at holde dyr i ejendommen uden bestyrelsens skriftlige tilladelse. Bestående rettigheder om husdyrhold kan ikke bortfalde førend dyrets død.

(12.3) Et synshandikappet medlem har altid ret til at holde førerhund.

§ 13

Overdragelse af andel

(13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13 stk. 2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

(13.2) Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

A. Den, der indstilles af andelshaveren, herunder ved testamente, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig til anden andelsbolig eller til børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før overdragelsen.

   Ved internt bytte skal begge andelshavere have beboet deres respektive andel i mindst de seneste 2 år forud for bytningen og ikke have foretaget bytte de seneste to år.

   Ved eksternt bytte, skal den byttende andelshaver have beboet andelen i mindst de seneste 2 år forud for bytningen og ikke have foretaget bytte de seneste to år.

B. Andelshavere, der bor som overbo, underbo eller nabo, tilbydes lejligheden til sammenlægning. Nabolejlighederne prioriteres højest, dernæst den, der har boet længst i sin lejlighed.

C. Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste (intern venteliste) hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne bolig overlades til den fraflyttende andelshaver.

D. Hjemmeboende børn, der indtegnes på en venteliste (børneventeliste). Den der først er indtegnet, går forud for de senere indtegnede. Børn kan først komme i betragtning efter deres fyldte 18. år.

E. Andre personer, der er indtegnet på en venteliste (ekstern venteliste hos bestyrelsen). Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers kan slettes.

F. Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

(13.3) Når en ledig andel og bolig én gang er blevet tilbudt personerne på foreningens ventelister, jfr. b, c, d og e, er den fraflyttende andelshaver herefter indenfor 1 år regnet fra tilbudsfristens udløb berettiget til helt frit at sælge andelen til en person indstillet af den fraflyttende andelshaver, jfr. f. Skriftlig

overdragelsesaftale skal være underskrevet inden 1 års fristens udløb. Den fraflyttende andelshaver kan således indenfor 1 år efter, at andelen er blevet tilbudt personerne på foreningens ventelister, frit sælge andelen på helt ændrede salgsvilkår, herunder ny pris, ny overtagelsesdato m.v., uden at disse ændringer i salgsvilkårene medfører, at andelen på ny skal tilbydes personerne på foreningens ventelister, jfr. b, c, d og e.

(13.4) **Regler for sammenlægning af lejligheder:**

A. Man må ikke foretage nogen form for udlejning af værelser før ibrugtagningstilladelse er forevist bestyrelsen.

B. Ved sammenlægning skal der skabes mindst én forbindelse mellem lejlighederne gennem væggen eller gulvet. Gasmåler og køkken i den ene af lejlighederne skal nedlægges. Det er tilladt at opretholde det nedlagte køkken som grovkøkken, men der må ikke installeres hverken gas- eller elkomfur. Der vælges én hovedindgang, som skal være tydeligt skiltet. Navneskiltet skal fjernes på den anden indgang og brevsprækken blændes. Skiltet på den ene af dørtelefonerne skal blændes. Hvis den ene dørtelefon nedtages, skal forbindelsen genetableres af hensyn til overboen. Hvis den ene indgang blændes skal det gøres i overensstemmelse med Bygningsreglementets bestemmelser om brandsikring. I forbindelse med sammenlægning inddrages det ene kælderrum.

C. Man må ikke bytte sammenlagte lejligheder før ibrugtagningstilladelse er forevist bestyrelsen.

D. Senest en måned efter overtagelse af lejlighed til sammenlægning, skal man have søgt kommunen om tilladelse til sammenlægning, samt have søgt om byggetilladelse til de ændringer, der må være nødvendige i forbindelse med sammenlægningen.

Senest et år efter kommunen har givet tilladelse til projektet, skal man have indgivet færdigmelding. Bestyrelsen skal have kopier af samtlige ansøgninger, tilladelser, færdigmeldinger samt ibrugtagningstilladelser. Opnås eller udnyttes denne tilladelse ikke, skal lejligheden overdrages på ny og afregnes med en andelskrone som højest kan udgør den andelskrone den blev købt til. Rækkefølgen ved denne overdragelse er:

1. Andre naboer/over- og underboer til brug ved sammenlægning, jf. litra b.
2. Andre andelshavere der er indtegnet på den interne venteliste, jf. litra c.
3. Hjemmeboende børn der er indtegnet på børneventelisten, jf. litra d.
4. Andre personer der er indtegnet på den eksterne venteliste, jf. litra e.
5. Andre efter bestyrelsens beslutning.

Bestemmelsen gælder også for endnu ikke afsluttede sammenlægninger i huset.

G. 5. sals lejligheder samt lejligheder på 4. og 5. sal kan tillades sammenlagt, men kun ved samtidig inddragelse af det over 5. sals lejligheden/lejlighederne beliggende areal på 6. sal.

H. Overdragelse af lejligheder på 5 sal forudsætter samtidig overdragelse af areal på 6 sal til den af generalforsamlingen godkendte andelskrone. Bestyrelsen kan beslutte at give et nedslag i prisen for 6. sal. Bestyrelsen kan endvidere lade værdien af den samlede nye lejlighed på 5. og 6. sal vurdere af en uvildig statsautoriseret ejendomsmægler. Ved denne vurdering kan vurderingsmand samtidig foretage en fordeling af den samlede handelsværdi for lejligheden mellem og 5. og 6. sal.

I. Når der opnås 50 sammenlægninger sætter bestyrelsen et midlertidigt stop for sammenlægninger, indtil foreningen beslutter om man fortsat tillader nye sammenlægninger på en ekstraordinære generalforsamling, afholdt hurtigst muligt.

§ 14

Pris

(14.1) Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14 stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

A) Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelens pris og evt. prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En evt. reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.

B) Værdien af forbedringer jf. § 10 opgøres i overensstemmelse med § 15.

C) Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i boligen, opgøres i overensstemmelse med § 15.

D) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektivt prisnedslag under hensyn hertil.

(14.2) Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelle pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand fastsættes af den af foreningen sædvanligt benyttede vurderingsmand. Udgiften til vurderingsmanden betales af den fraflyttende andelshaver

(14.3) Ved overdragelser skal der foretages syn af andelslejlighedens el- og VVS-installationer. Dette syn skal foretages af en af bestyrelsen anvist autoriseret el- og VVS-installatør og udgiften hertil afholdes af sælger.

(14.4) Eventuelle fejl og mangler ved disse installationer udbedres af sælger inden andelslejligheden vurderes, jfr. stk. 1.

(14.5) Synsrapporterne samt dokumentationen for eventuelle udbedring af fejl og mangler udleveres til bestyrelsen inden andelslejligheden vurderes.

(14.6) Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg, eller nedslag for dårlig vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål voldgiften angår, og som udpeges af ABF. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningerne specificeres og

begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parter. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostninger ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges en part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

§ 15

Fremgangsmåden

(15.1) Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsrapport og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedsalg for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.

(15.2) Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren 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 afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.

(15.3) Overdragelsessummen skal senest 5 dage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger fra overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

(15.4) Andelsboligforeningen afregner - efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanterede lån med henblik på frigivelse af garantien - provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

(15.5) Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

(15.6) Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Erhververen kan komme med mangelindsigelser i op til og med 8 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det til kommer.

(15.7) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-6 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 16

Ubenyttede boliger

(16.1) Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med lovgivningens eller nærværende vedtægts bestemmelser herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

§ 17

Dødsfald

(17.1) I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle/reg. partner være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

(17.2) Hvis der ikke efterlades ægtefælle/reg. partner, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:

A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.

B) Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.

C) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.

D) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

(17.3) Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personder finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-7 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.

(17.4) Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3. måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15.

§ 18

Samlivsophævelse

(18.1) Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/registrerede partnerne er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

(18.2) Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.

(18.3) Ved ægtefælles/registreret partners fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller/registrerede partnere være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle/registrerede partner overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold § 18, stk. 2, finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles/registrerede partneres overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-7 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/registrerede partner i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelse overfor foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 19

Opsigelse

(19.1) En andelshaver kan ikke opsige sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-19 om overførsel af andel.

§ 20

Eksklusion

(20.1) Bestyrelsen kan beslutte at ekskludere et medlem af foreningen og samtidig bringe medlemmets brugsret til en lejlighed til ophør i følgende tilfælde:

A) Såfremt en andelshaver, trods påkrav, ikke betaler indskud, resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art.

B) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilke foreningens har ydet garanti.

C) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9.

D) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.

E) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.

F) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejer til at ophæve lejemålet.

(20.2) Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 16.

§ 21

Ledige boliger

(21.1) I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter § 16, § 17 eller § 20, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13 stk. 2 B-E. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

§ 22

Generalforsamling

(22.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

(22.2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 6 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsberetningen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg.
7. Eventuelt.

(22.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 23

Indkaldelse m.v.

(23.1) 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. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev, mail, opslag eller på anden vis senest 4 uger før. Skriftlig indkaldelse til generalforsamling kan dog kun fremsendes pr. mail, til de andelshavere som skriftligt har givet tilladelse hertil.

(23.2) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indleveres skriftligt til bestyrelsen senest 8 dage før generalforsamlingen.

(23.3) Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag, mail jf. § 23, stk. 1, eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

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

(23.4) Hver andel giver een stemme.

(23.5) En andelshaver kan give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller et andet medlem af foreningen.

§ 24

Flertal

(24.1) Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2-4. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.

(24.2) Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering beregnet ud fra ydelsen på sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 %, om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der årligt overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift og om optagelse af rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelse er usikker og uden et maksimum på fremtidig ydelse, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nej-stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja- og nej-stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja- og nej-stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

(24.3) Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan

der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

§ 25

Dirigent m.v.

(25.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent og referent.

(25.2) Referenten skriver referat fra generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Referatet eller tilsvarende information om de på generalforsamlingen passerede, skal tilstilles andelshaverne senest een måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 26

Bestyrelsen

(26.1) Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

§ 27

Bestyrelsesmedlemmer

(27.1) Bestyrelsen består af en formand og yderligere 4-6 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

(27.2) Formanden vælges af generalforsamlingen for ét år ad gangen.

(27.3) De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

(27.4) Generalforsamlingen vælger desuden for ét år ad gangen 1 eller 2 bestyrelsessuppleanten med angivelse af deres rækkefølge.

(27.5) Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan alene vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun én person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.

(27.6) Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær.

(27.7) Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling.

(27.8) Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre en 3, kan bestyrelsen supplere sig selv indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 28

Bestyrelsens forretningsorden

(28.1) Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, eller i hans forfald af næstformanden, så ofte anledningen findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.

(28.2) Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af medlemmerne, hvoraf mindst 1 medlem skal være formanden eller næstformanden, er til stede.

(28.3) Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens, eller i hans forfald, næstformandens stemme udslaget.

(28.4) Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

(28.5) Sekretæren skriver referat fra bestyrelsesmøderne. Referatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

(28.6) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 29

Tegningsregel

(29.1) Foreningen tegnes af formanden og 2 andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 30

Administration

(30.1) Generalforsamlingen skal vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt kautionsforsikring til som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

(30.2) Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.

§ 31

Regnskab

(31.1) Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskis og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsår løber fra den 1/7 til den 30/6.

(31.2) I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og evt. prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling jf. § 14. Forslaget anføres som en note til årsrapporten.

(31.3) Hvert år medtages i budgettet og regnskabsopgørelse et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser samt til at imødegå udsving på foreningens aktiver og passiver. Beløbet størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen.

(31.4) Den reviderede underskrevne årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 32

Revision

(32.1) Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten.

(32.2) Den reviderede underskrevne årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 33

Opløsning

(33.1) Opløsning ved likvidation forestås af 2 likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

(33.2) Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den til den tid værende andelshavere i forhold til deres andels størrelse.

§ 34

Stående bemyndigelse

(34.1) Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til i samråd med administrator at foretage omprioritering af ejendommens eksisterende gæld i kreditforeninger og pengeinstitutter.

oooOOOooo

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 15. maj 2001 og ændret på generalforsamlingerne den 13. januar 2003, 11. november 2003, 31. oktober 2005, 9. maj 2006, 9. maj 2007, 15. januar 2008, 9. december 2008, 30. november 2009, 15. december 2010, 22. november 2011, 16. december 2013 og 16. november 2016.

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

Dato: januar 2017

I bestyrelsen:

Conni Madsen (formand)

Mette Belling Skou

Stine Thestrup Olsen

Flemming Schultz

Peter Munch Sørensen

Andreas Kastoft

Nicolai Fjellerad