VEDTÆGTER FOR

ANDELSBOLIGFORENINGEN

HYLTEVANG

Navn, hjemsted og formål

§ 1.

(1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen Hyltevang.

(1.2) Foreningens hjemsted er i Københavns Kommune.

Formål

§ 2.

(2.1) Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr.nr. 3151 og 3148 Vanløse, beliggende Bobakken 1-13 og Bobakken 15-27, 2720 Vanløse.

Medlemmer

§ 3.

(3.1) Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er lejer af eller samtidig med optagelse overtager en beboelseslejlighed eller en forretning i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg. Hvert medlem kan kun have én beboelseslejlighed.

(3.2) Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse 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/erhvervsandelen, har ikke stemmeret på andelsboligforeningens generelforsamling, 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 finder sted som anført i § 18.

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

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

(3.5) Hver andelshaver må ikke benytte mere end en bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende. Hvor andelshaveren har ret til at lade andelsboligen stå tom, overlade brugen til et husstands medlem eller fremleje andelsboligen efter § 12.

(3.6) 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.

(3.7) Generalforsamlingen kan beslutte, om lejere af lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, samt om ejendomsfunktionær kan optages som medlemmer i foreningen.

Indskud, hæftelse og andel

§ 4.

(4.1) For beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer udgør indskuddet kr. 210,00 pr. m^2, der betales kontant. Indskud for erhvervsarealer kan dog af generalforsamlingen sættes til et højere beløb. Endvidere modregnes i indskuddet, hvad der ved stiftelsen indestår som depositum eller forudbetaling og på indvendig vedligeholdelseskonto.

(4.2) Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen skal der udover indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 16-17 godkendes for andel og lejlighed.

§ 5.

(5.1) Medlemmerne hæfter kun personlig solidarisk for den pantegæld, der indestår i ejendommen samt for bankgæld sikret ved ejerpantebrev i ejendommen, såfremt panthaverne har taget forbehold herom. I øvrigt hæfter de for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og ikke forrentes.

(5.2) Et medlem eller dennes bo hæfter efter stk. 1, 1. punktum, indtil ny andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6.

(6.1) Medlemmer har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til lejlighedernes lejeværdi. Ved radikale ændringer kræves enstemmighed.

§ 7.

(7.1) Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 15-20, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

(7.2) Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i Andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i 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 erklæring til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til Andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.

Boligaftale

§ 8.

(8.1) En bolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører besøg af kunder, ombygning af andelsboligen eller skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter offentlige forskrifter.

Boligafgift

§ 9.

(9.1) Boligydelsens størrelse for den samlede ejendom fastsættes af generalforsamlingen, og fordeles på hver enkelt lejlighed efter lejlighedens bruttoareal.

(9.2) 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 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. §§ 16-17.

(9.3) En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed er indtrådt i forpligtigelsen.

(9.4) Boligafgiften betales månedligt den første hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift m.v. kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje.

Vedligeholdelse m.v.

§ 10.

(10.1) 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 hoveddøre 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.

(10.2) En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller område, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, altaner (gelænder og gulvet – kun træværk) 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.

(10.3) En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

(10.4) En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen.

(10.5) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshaverens regning, eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 21.

Forandringer

§ 11.

(11.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2 og 3. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 6 uger inden de iværksættes.

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

(11.3) 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 5 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.

(11.4) 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 og skal udføres af professionelle håndværkere. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.

(11.5) 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

Udlejning m.v.

§ 12.

(12.1) En andelshaver kan helt eller delvist udleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven. Fremlejeperiode, til hvem fremleje finder sted, og vilkårene herfor, skal godkendes af bestyrelsen. Fremlejeaftaler skal indgås skriftligt, og andelshaveren skal inden fremlejeperiodens begyndelse tilstille bestyrelsen kopi af fremlejeaftalen. Foreningen kan kræve en fremlejeafgift, hvilken fastsættes af bestyrelsen. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for lejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes. Fremlejemålet kan vare indtil 2 år, hvorefter foreningen kan kræve, at det ophører. Bestyrelsen kan herudover tillade udlejning/udlån, såfremt bestyrelsen skønner det rimeligt, og eventuelt på nærmere præciserede betingelser, f.eks. fremlejeafgift. Bestyrelsen kan nægte tilladelse til udlejning/udlån, hvis det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller såfremt bestyrelsen i øvrigt har rimelig grund til at nægte tilladelse.

(12.2) Bestyrelsen kan nægte tilladelse til erhvervsmæssig drift, som af bestyrelsen skønnes at være til gene for beboerne.

Husorden

§ 13.

(13.1) Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. Indtil da er de regler, som måtte gælde på tidspunktet for stiftelse af andelsboligforeningen, fortsat gældende. Gentagne overtrædelser af husordenen, som ikke efter 7 dages anbefalet påkrav fra bestyrelsen eller fra administrator ophører, betragtes som væsentlig misligholdelse af forpligtelserne overfor foreningen og medfører sanktioner som nævnt i § 24.

Administration

§ 14.

(14.1) Foreningen administreres af en bestallingshavende og ansvarsforsikret advokat efter foretaget valg på en generalforsamling.

(14.2) Administrator forestår ejendommens sædvanlige økonomiske og juridiske drift.

(14.3) Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

(14.4) Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator i tilfælde af dennes misligholdelse med administrationen. I øvrigt kan administrator opsiges med 3 måneders varsel til udløbet af et kvartal, efter generalforsamlingsbeslutning, jfr. § 27, stk. 2 (kvalificeret flertal).

Overdragelse af andelen

§ 15.

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

(15.2) Andelen overdrages efter følgende rækkefølge:

a) Ansøgere der indstilles af andelshaveren, såfremt fraflytning sker i forbindelse med bytning af bolig og ansøgere der er andelshaverens nærtstående familie, det vil sige forældre, børn og søskende og andre i op- og nedstigende linje i forhold hertil.

b) Andre ansøgere, som den fraflyttende andelshaver anviser, men i så fald med respekt af punkt c.

c) Ansøgere, som i forvejen er medlemmer af foreningen og som har indtegnet sig på en intern venteliste, og som i forvejen har en lejlighed ved siden af den fraflyttende andelshavers lejlighed, har fortrinsret til sammenlægning af den pågældende lejlighed med deres egen lejlighed. Udnyttes denne fortrinsret, kan den fraflyttende andelshaver i stedet disponere over den første lejlighed, der frigøres ved en lejers fraflytning.

d) Ansøgere, som i forvejen er medlemmer af foreningen, og som har indtegnet sig på en intern venteliste. Placering på denne liste afgøres af tidspunktet for skriftlig tilmelding til listen, og ved tilmelding før 1.10.1991, eller i tvivlstilfælde afgøres placeringen af tidspunktet for registreret indflytning i ejendommen.

e) Andre ansøgere, indtegnet på en ekstern venteliste, i den rækkefølge de skriftligt har tilmeldt sig listen.

Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver. Såfremt den fraflyttende andelshaver efter denne bestemmelse udbyder andelen til salg til en lavere pris end den blev tilbudt til de indtegnede på ventelisterne jf. litra a – e, skal andelen ikke påny tilbydes ventelisterne.

(15.3) Andelshavere har fri bytteret indbyrdes. I så fald kræves købesummen ikke deponeret eller garanteret, men overdragelse berigtiges i øvrigt som nævnt i § 18 m.fl.

(15.4) Bestyrelsen kan fastsætte et depositum for at blive indtegnet på ovennævnte ventelister. Bestyrelsen bestemmer i øvrigt den nærmere fremgangsmåde.

Overdragelsessum

§ 16.

(16.1) Prisen for en andel skal godkendes af bestyrelsen efter lovgivningens til enhver tid gældende regler herom.

En eventuel 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.

(16.2) Generalforsamlingen kan beslutte at foretage hensættelser til opsat vedligeholdelse samt hensættelse til konjunkturudsving. Generalforsamlingens beslutning i henhold til ovenstående er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

§ 17.

(17.1) Bestyrelsen skal endvidere godkende prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af en vurderingsmand på grundlag af oplysninger fra den fraflyttende andelshaver.

(17.2) 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 vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt 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 andelshaverne som bestyrelsen.

Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostninger 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.

Fremgangsmåden

§ 18.

(18.1) Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pris-tillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand samt andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf.

(18.2) Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter herunder andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsrapport og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

(18.3) Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve gebyr for bestyrelsens og/eller administrators arbejde med overdragelsesaftalen og overdragelsessagen, herunder blandt andet for udgiften til forespørgsel i andelsboligbogen, udgift til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler, udgift vedrørende nøgleoplysningsskema om den aktuelle andelsbolig m.m. Endvidere kan foreningen kræve at overdrager refunderer og betaler et vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning overfor pant- og/eller udlægshavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion. Foreningen opkræver vurderingshonorar hos overdrager. Foreningen opkræver hos overdrager udgift til eventuelt el-syn og eventuelt vvs-syn.

(18.4) Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal erhverver senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragelsessummen eller stil le standardbankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

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

(18.6) Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, 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.

(18.7) Senest 2 uger efter overtagelsesdagen skal køber selv have gennemgået den for mangler ved vedligeholdelsesstanden, forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget. Køber kan kun gøre krav gældende for mangler, der ikke er medtaget i vurderingsrapporten, der ikke allerede er givet nedslag for, og/eller der ikke er udbedret af sælger. Fristen for købers mangelindsigelser udløber 14 dage fra overtagelsesdagen bortset fra skjulte mangler. Mangelindsigelsen skal skriftlig fremsendes til sælger og bestyrelsen. Forlanger køber prisnedslag, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælger, hvorefter beløbet først kommer til udbetaling, når det ved dom eller forlig mellem køber og sælger er fastslået, hvem det tilkommer. Det tilbageholdte beløb frigives til sælger, når der er forløbet 6 måneder fra overtagelsesdagen, hvis køber ikke kan dokumentere, at der er indgået forlig og/eller er taget retslige skridt til gennemførelse af krav mod sælger. Køber bliver i god tid inden udløb af frigivelses fristen på 6 måneder informeret digitalt om frigivelsen. Det tilbageholdte forrentes ikke af andelsboligforeningen over for parterne.

§ 19.

(19.1) Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, kan bestyrelsen uanset eventuel venteliste, bestemme, hvem der skal overtage andel og lejlighed, og de vilkår overtagelsen skal ske på – dog kun såfremt, der er væsentlige sociale hensyn, som måtte tale herfor, og ellers i respekt af ventelisten, jfr. § 15, hvorefter afregning finder sted som anført i § 18.

§ 20.

(20.1) En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et myndigt husstandsmedlem, som har været folkeregistertilmeldt i mindst 1 år på uændrede vilkår. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, jfr. § 15.

Dødsfald

§ 21.

(21.1) I tilfælde af en andelshavers død, skal den pågældendes eventuelle samlever gennem mere end 1 år eller ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskabet og beboelse af lejligheden på uændrede vilkår.

(21.2) Endvidere har boet ret til at overdrage lejligheden til anden side, dog stadig forudsat bestyrelsens godkendelse, jfr. § 15. Overdragelse skal ske senest 3 måneder efter dødsfaldet, i modsat fald disponerer bestyrelsen over lejligheden i henhold til § 19.

Samlivsophævelse

§ 22.

(22.1) Ved ophævelse af samliv mellem samlevere, som har haft fælles husstand i mindst 1 år eller ægtefæller, er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden på uændrede vilkår.

(22.2) Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden, skal hans ægtefælle eller samlever indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse bevarer retten til boligen.

Opsigelse

§ 23.

(23.1) Andelshaverne kan ikke opsige medlemskabet af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 15-20 om overførsel af andel.

Eksklusion

§ 24.

(24.1) Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 hverdage efter, at anbefalet skriftligt påkrav herom er afsendt til medlemmet.

2. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 hverdage efter, at anbefalet skriftligt påkrav herom er afsendt til medlemmet.

3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.

4. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.

5. Når et medlem gentagne gange groft overtræder husordenen, jfr. § 13.

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

(24.2) Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 19, jfr. § 15. Endvidere kan bestyrelsen ved betaling af forfaldne ydelser mere end 3 dage efter forfaldsdag, fastsætte et strafgebyr, fastsat af bestyrelsen, og maksimalt svarende til 4 gange lejelovens bestemmelser.

(24.3) En ekskluderet andelshaver skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen, herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelen samt aflevere nøglerne til boligen til bestyrelsen på det tidspunkt som bestyrelsen har fastsat som fraflytningstidspunktet. Foreningen er ved salg af andelen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning.

Generalforsamling

§ 25.

(25.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

(25.2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.

2. Godkendelse af bestyrelsens beretning.

3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

5. Indkomne forslag.

6. Valg af formand til bestyrelsen.

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

8. Valg af 2 suppleanter.

9. Valg af revisor.

10. Eventuelt.

(25.2) 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.

§ 26.

(26.1) 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. Stiftende generalforsamling kan dog indkaldes med kortere varsel.

(26.2) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det tillige er udsendt mindst 4 dage før generalforsamlingen.

(26.3) Ud over andelshaverne har administrator og revisor samt repræsentanter for andelshaverne adgang til at deltage i, og tage ordet på generalforsamlingen.

(26.4) Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til en myndig person. En person kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

§ 26.a

(26a.1) Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshavere er berettiget til at fremsende alle dokumenter, meddelelser, indkaldelser, forslag, opkrævninger (bortset fra påkrav) mv. digitalt via foreningens hjemmeside eller anden tilsvarende digital platform. Såfremt man ikke tilmelder sig den af bestyrelsen valgte digitale platform, vil den enkelte andel kunne blive opkrævet et månedligt gebyr på kr. 100,00.

(26a.2) Alle andelshavere skal, om muligt, oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation til bestyrelsen. En andelshaver har selv ansvar for at underrette bestyrelsen om eventuelle ændringer.

(26a.3) Meddelelser og dokumenter, som er sendt til den oplyste e-mailadresse eller tilsvarende digitale platform, anses for værende fremkommet til andelshaveren, ligesom dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside eller anden digital platform anses for værende fremkommet.

I sidstnævnte tilfælde skal der dog forinden sendes en digital meddelelse til andelshaveren med henvisning til de pågældende dokumenter på foreningens hjemmeside eller anden digital platform.

(26a.4) Indkaldelse til generalforsamlinger og anden information af væsentlig betydning skal bestyrelsen bekendtgøre ved opslag, således at andelshaveren uden e-mail eller lignende digital mulighed kan rekvirere materialet hos bestyrelsen eller ejendomsadministrator.

(26a.5) Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshavere er uanset stk. 1-4 berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post.

§ 27.

(27.1) 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 § 6, in fine. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.

(27.2) Væsentlige beslutninger, det vil sige forslag om skift af administrator, vedtægtsændringer, salg af fast ejendom, foreningsopløsning, nyt indskud eller iværksættelse af forbedringsarbejder eller ikke påtrængende istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 30 %, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

(27.3) Ændringer af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer, overfor hvem andelshaverne hæfter solidarisk.

§ 28.

(28.1) Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede skal udleveres til andelshaverne senest 6 uger efter generalforsamlingens afholdelse. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

Bestyrelsen

§ 29.

(29.1) Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger. Endvidere vælges 2 suppleanter.

(29.2) Beslutning om optagelse af realkreditlån kan træffes af bestyrelsen, såfremt lånet er til hel eller delvis indfrielse af pantegæld (omprioritering), til lån af samme type med cirka samme restløbetid, og medlemmerne ikke hæfter personligt for lånet.

§ 30.

(30.1) Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en sekretær og/eller kasserer. Suppleanter kan deltage i bestyrelsesmøder, dog uden stemmeret.

(30.2) Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand.

(30.3) Formand og bestyrelsesmedlemmer vælges for to år ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges to bestyrelsesmedlemmer dog kun for et år. Bestyrelsessuppleanter vælges for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

(30.4) Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

Såfremt formanden aftræder i en periode eller antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

(30.5) Indtil gyldigt valg finder sted, varetages den daglige ledelse af de resterende medlemmer af bestyrelsen i samarbejde med administrator.

§ 31.

(31.1) Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i afgørelsen 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.

(31.2) Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives så vidt muligt af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

(31.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 32.

(32.1) Bestyrelsesmødet indkaldes af formanden eller i hans forfald af næstformanden så ofte anledning findes at foreligge, eller når 1 medlem af bestyrelsen eller viceværten begærer det. I sidstnævnte tilfælde har viceværten ret til at deltage i det pågældende bestyrelsesmøde.

Generalforsamlingen kan pålægge bestyrelsen at holde et mindstetal møder om året.

(32.2) Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer, herunder formanden eller næstformanden er til stede, evt. ved fuldmagt. Ved stemmelighed er formandens, respektive næstformandens stemme afgørende. I øvrigt fremgår foreningens tegning af § 35.

Revision

§ 33.

(33.1) Foreningens regnskab revideres af en statsautoriseret revisor, der vælges af generalforsamlingen, jfr. § 25, stk. 3.

(33.2) Regnskabsåret er 1. januar til 31. december (kalenderåret). Første regnskabsår løber dog fra ejendommens overtagelse til 31. december 1991.

(33.3) Revisor har adgang til at efterse regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

(33.4) Revisor skal til brug for bestyrelsen føre revisionsprotokol, hvori han skal anføre, hvilke revisionsarbejder der er udført, og hvilke mangler vedrørende bogholderi og regnskabsvæsen der måtte være konstateret. I forbindelse med sin beretning om revision af et årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

(33.5) Hver gang indførsel i revisionsprotokollen er sket, skal den fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal så vidt muligt med deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indholdet af indførelsen.

§ 34.

(34.1) Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne senest samtidig med fremsendelse af eventuelle forslag til generalforsamlingen, jfr. § 26, stk. 2.

§ 35.

(35.1) Foreningen tegnes udadtil af formanden samt et bestyrelsesmedlem, eller næstformanden samt to bestyrelsesmedlemmer. I den daglige drift og i forhold af ikke afgørende betydning kan foreningen dog tegnes af formanden eller administrator hver for sig.

Opløsning

§ 36.

(36.1) Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

(36.2) Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til enhver tid værende medlemmer i forhold til deres andel i foreningens formue.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling, den 5. september 1991 samt på efterfølgende generalforsamlinger 14. marts 2000, 20. marts 2001, 27. april 2004, 4. april 2005, 25. marts 2008, 24. marts 2009, 18. maj 2009, 17. maj 2010, 14. juni 2010, 2. maj 2011, 28. april 2015 og 21. marts 2018.

Bestyrelsen:

ANDERS RIEHMANN

KENN THOMSEN

NADUK THIMOTHEUSSEN

MICHELLE LABUHN

MARK KNUDSEN