

Vedtægter for Andelsboligforeningen Kurland.

Navn, hjemsted og formål.

§ 1.

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Kurland. Foreningens hjemsted er København.

§ 2.

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr.nr. 13 d, 26 m og 1847 Sundbyvester Kvarter, København, beliggende Romsdalsgade 7-13, Kurlandsgade 20-28 og Kurlandsgade 17-29.

Medlemmer.

§ 3.

Som medlem kan optages enhver, der har eller i forbindelse med optagelsen som medlem overtager brugsretten til lokaler i foreningens ejendom. Medlemskabet kan kun vedrøre de lokaler, brugsretten omfatter. Det er dog tilladt i forbindelse med stiftelsen, at børn kan købe deres forældres lejlighed og forældre kan købe deres børns lejlighed som andelshavere.

Stk. 2.

Lejere, der havde brugsret til lokaler i ejendommen ved foreningens stiftelse, og som ikke indmeldte sig på dette tidspunkt, kan senere optages som medlemmer efter generalforsamlingens beslutning.

Stk. 3.

Generalforsamlingen afgør, om lejere af lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse samt ejendomsfunktionærer kan blive optaget som medlem.

Stk. 4.

Hvert medlem må kun have brugsret til een beboelseslejlighed og er forpligtet til at benytte lejligheden, jfr. dog § 12 og §3 stk. 1.

Stk. 5.

Det er dog tilladt, at have brugsret til to lejligheder, der støder op til hinanden, såfremt hensigten er en sammenlægning af de to lejligheder, efter de i § 11, stk. 3-6 beskrevne retningslinier. Således kan et medlem opnå brugsret til maksimalt to lejligheder.

Stk. 6.

Bestyrelsen kan godkende, at optagelse af ny andelshaver fraviger stk. 1 og 4 under forudsætning af, at andelshavers beslægtede i lige nedstigende linje flytter ind i den lejlighed, hvortil andelshaveren har brugsret i foreningens ejendom, samtidig med andelshaverens optagelse i foreningen (forældre køb).

Indskud, hæftelse og andel.

§ 4.

For beboere, der ved stiftelsens indtræder som medlemmer, udgør indskuddet et beløb svarende til Kr. 500,- pr. m², hvori modregnes forudbetalt husleje, depositum og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto. Eventuel difference betales efter retningslinier fastsat af bestyrelsen.

Stk. 2.

Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen skal der ud over indskud betales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 15 godkendes for andel og lejlighed.

§ 5.

Medlemmerne hæfter kun med deres indskud for foreningens forpligtelser, jfr. dog stk. 2.

Stk. 2.

For de lån i pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling med kvalificeret flertal i henhold til § 26 stk. 2, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter medlemmerne uanset stk. 1 personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Stk. 3.

Et fratrædende medlem eller hans bo hæfter efter stk. 2, indtil en ny godkendt andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6.

Medlemmerne 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.

§ 7.

Andelene i foreningens formue kan ikke gøres til genstand for arrest eller eksekution. Andelen kan ikke belånes, og der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-21.

Stk. 2.

Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-21, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a.

Stk. 3.

For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

Stk. 4

Ved lejlighedssammenlægning inddrages andelsbeviserne til de to sammenlagte andelsbeviser og der udstedes et nyt samlet andelsbevis i stedet.

Boligaftale.

§ 8.

Mellem foreningen og det enkelte medlem oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligafgiften og de øvrige vilkår angives.

Stk. 2.

Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

Boligafgift.

§ 9.

Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af boligafgiften for de enkelte lejligheder, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse kommer til at svare til lejlighedernes indbyrdes værdi.

Vedligeholdelse mv.

§ 10.

Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren, dog bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilhører til lejligheden, så som f.eks. stikkontakter, køkkenborde, gulve, døre og skabe, dog med undtagelse af vinduer, badeværelsesgulve samt hoved- og køkkendøre. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Stk. 2.

Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

Stk. 3

I forbindelse med opsætning af altaner, skal de andelshavere, som får eksklusiv brugsret til en altan, betale et "altantillæg". Tillægget fastsættes ved byggesagens afslutning, svarende til ydelsen på et 30-årigt fastforrentet realkreditlån med afdrag. Tillægget opkræves i hele lånets løbetid

Stk. 4

I medfør af vedtaget altanprojekt, oprettes til formålet en vedligeholdelseskonto udelukkende til brug for vedligehold af altanerne. Det er alene de andelshavere, som har altan, der betaler et månedligt tillæg hertil på kr. 20 med forbehold for en årlig regulering heraf, der godkendes på generalforsamlingen. Tillægget vil blive opkrævet sammen med boligafgiften

Forandringer.

§ 11.

Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden. Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

Stk. 2.

Enhver forandring skal, inden den bringes til udførelse, anmeldes til bestyrelsen, men bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandrings forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, skal byggetilladelse desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

Stk. 3.

Hvis ingen familie i lige linie, søskende, bytning eller en person der i mindst 1 år før overdragelsen har haft fælles husstand med andelshaveren ønsker en given lejlighed, der er sat til salg, kan den søges af en andelshaver med henblik på sammenlægning med andelshaverens nuværende lejlighed, jf. § 14.

Stk. 4.

Andelshaveren har ret til at sammenlægge sin lejlighed med en tilstødende ledig lejlighed på samme etage. Den andelshaver, der bor i samme opgang, har dog fortrinsret. Yderligere kan der foretages lodret sammenlægning af ledige lejligheder, fortrinsret tilfalder den andelshaver, som har størst anciennitet i foreningen.

Stk. 5.

Sammenlægning, dvs. etablering af en af rette myndighed godkendt forbindelse mellem de to lejligheder, skal være færdiggjort senest ét år efter overtagelsen af lejlighed nr. to. Er dette ikke tilfældet kan bestyrelsen begære den senest erhvervede lejlighed sat til salg, jfr. § 14 og § 23, til samme andelskrone som købet. Evt. fortjeneste tilfalder foreningen.

Al dokumentation og udgifter i forbindelse med sammenlægning af lejligheder, påhviler andelshaveren. Godkendelse fra offentlige myndigheder skal forvises bestyrelsen inden arbejderne iværksættes.

Stk. 6.

Den sammenlagte lejlighed må ikke have et bruttoetageareal som overstiger det umiddelbare tilladte, jf. Lov om midlertidig boligregulering.

Stk. 7.

Der skal ved sammenlægning i samme plan som minimum nedrives dele af en væg imellem de to lejligheder. Der skal ved sammenlægning i to planer oprettes en stationær trappe mellem de to lejligheder. Den sammenlagte lejlighed må kun indeholde et køkken.

Stk. 8.

Der skal ved sammenlægning af 2 lejligheder føres tilsyn med arbejderne af teknisk rådgiver, som udpeges af bestyrelsen. Tilsyn skal gennemføres minimum 3 gange, h.h.v. før, under og efter den fysiske sammenlægning, idet nærmere tidsintervaller fastsættes af teknisk rådgiver i samarbejde med bestyrelsen. Andelshaver er forpligtet til at efterkomme enhver anvisning fra teknisk rådgiver ligesom andelshaver afholder udgiften til teknisk rådgiver.

Stk. 9.

Andelshavere med to andele betragtes i alle tilfælde som andelshavere af én lejlighed, dvs. andelshaveren har f.eks. stadig kun en stemme ved generalforsamlinger.

Fremleje mv.

§ 12.

En andelshaver kan helt eller delvist fremleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven. En andelshaver kan kun udleje eller udlåne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse. En andelshaver kan derfor få tilladelse til fremleje i op til 2 år, hvis følgende betingelser, jævnfør lejeloven, er opfyldt: Lejemålet skal udelukkende være udlejet til beboelse; Lejers fravær skal være midlertidigt, og lejers grund til at fremleje skal være saglig – det kan fx være sygdom, studieophold, forretningsrejse, midlertidig forflyttelse i forbindelse med erhverv eller lignende.

Stk. 2.

Bestyrelsen skal godkende betingelserne for fremlejemålet og afgør derfor, om lejers grund til fremleje er saglig. Bestyrelsen skal desuden se en lejekontrakt, inden fremlejeperioden påbegyndes.

Stk. 3.

Der kan kun opnås tilladelse til fremleje, såfremt andelshaver har beboet lejligheden i minimum 1 år inden fremlejeperiodens start. Efter fremlejeperiodens udløb skal andelshaver på ny bebo lejligheden i minimum 1 år, før der kan gives fornyet tilladelse til fremleje.

Stk. 4.

Det er tilladt, at børn eller forældre, der har købt en andelslejlighed efter § 3 stk. 1 kan fremleje lejligheden til deres børn eller forældre.

Husorden.

§ 13.

Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, herunder husdyrhold.

Overdragelse af andelen.

§ 14.

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han/hun berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives.

Stk. 2.

Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i § 20 og § 21

- a) Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han/hun er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie, søskende, som har samme mor eller far som andelshaveren, ved bytning, ved afståelse af erhverv eller til en person, der i mindst 1 år før overdragelsen har haft fælles husstand med andelshaveren.
- b) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen til en større lejlighed, eller andelshavere, der som over-, under- eller nabo til den fraflyttende andelshaver står opskrevet på intern venteliste som interesseret i at foretage lejlighedssammenlægning efter reglerne i § 11 har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen på intern venteliste. Såfremt flere af ovenstående er indtegnet på ventelisten samtidig, gives fortrinsret til den andelshaver, der har beboet foreningen længst. Såfremt flere andelshavere har samme anciennitet trækkes der lod mellem disse. Sker overdragelsen i henhold til denne bestemmelse, overtager den fraflyttede andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne lejlighed efter ovenstående regler i stk. 2.
- c) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Sker overdragelsen i henhold til denne bestemmelse, overtager den fraflyttede andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne lejlighed.
- d) Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der efter indstilling fra en andelshaver er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen.
- e) Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.

Stk. 3.

Udlejede lejligheder sælges af bestyrelsen efter stk. 2, litra b, c og d, dog således at indstillingsretten til den ledigblivende lejlighed overgår til bestyrelsen.

Overdragelsessummen.

§ 15.

Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

- a) Værdien af andele 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 eventuelle 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, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. 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. Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, optagelse af nye lån eller væsentlige kursreguleringer, skal bestyrelsen nedsætte værdien af andelen til den maksimalt lovlige pris ifølge andelsboligforeningsloven under hensyntagen til generalforsamlingsbestemte henlæggelser.

- b) Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- c) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- d) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg eller et prisnedslag under hensyn hertil.

Stk. 2.

Køberen kan nægte at overtage inventar, der ikke er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden.

§ 15a.

I tilfælde af at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelsen af restancen inden en frist på mindst 5 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 23.

§ 16.

Bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen kan lade prisfastsættelse udført af en vurderingsmand, som skal være bekendt med andelsboligforhold. Bestyrelsen godkender den fremkomne pris. Honorar til vurderingsmanden betales af h.h.v. den fraflyttende andelshaver og køberen med hver 50%.

Inden overdragelsen igangsættes skal sælger fremlægge el-rapport fra autoriseret el-installatør og VVS-rapport fra autoriseret VVS-installatør, om at lejlighedens VVS- og el-installationer er synet og fundet i lovlig stand. Såfremt der ved synet findes forhold, der skal udbedres, før installationerne kan erklæres lovlige, skal disse forhold udbedres inden overdragelsen igangsættes. Udgiften til eventuel lovliggørelse samt afhjælpning af mangler ved lejlighedens VVS-/elinstallationer skal betales af den fraflyttende andelshaver (sælger). Honorar for udarbejdelse af rapporter betales alene af køberen.

Stk. 2.

Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsestilstand, 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. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen.

Stk. 3.

Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen, eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

§ 17.

Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt om bestemmelserne om straf i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Stk. 2.

Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale. Bestyrelsen kan forlange, at overdragelsesaftalen oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter stk. 3. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, 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.

Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand samt andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf.

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 årsregnskab 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 m.v. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens forhold negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.

Stk. 3.

Erhververen samt alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Godkendelsen skal foreligge inden 6 uger efter aftalens forelæggelse for bestyrelsen.

Stk. 4.

Bestyrelsen kan forlange den aftale pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.

Stk. 5.

Overdragelsessummen skal senest 2 uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som – efter fradrag af sine tilgodehavende og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for dennes forpligtelser. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved overdragelsen. Udbetaling af restbeløbet skal ske senest 5 uger efter overdragelsen.

Stk. 6.

Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 14 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 21 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 tilkommer. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.

§ 18.

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, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed efter reglerne i § 14 og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17.

§ 19.

En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstandsmedlem, der i mindst 1 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

Dødsfald.

§ 20.

Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

Stk. 2.

Såfremt ægtefællen ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 14 at indstille, hvem der skal overtage andel og lejlighed.

Stk. 3.

Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til personer, som beboede lejligheden ved dødsfaldet, og som i mindst 1 år havde haft fælles husstand med andelshaveren. Herefter gives fortrinsret til personer, der var beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op- og nedstigende linie. § 14 stk. 1 og § 17 finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4.

Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i en måned, der indtræder næst efter 3 månedersdagen for dødsfaldet. Er der ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 18 tilsvarende anvendelse.

Samlivsophævelse.

§ 21.

Ved ophævelse af samliv mellem 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.

Stk. 2.

Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden, skal ægtefællen indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse bevarer retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed efter reglerne i § 14.

Stk. 3.

Reglerne i stk. 1 og stk. 2 finder tilsvarende anvendelse for husstandsmedlemmer, der i mindst 1 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

Opsigelse.

§ 22.

Andelshaverne kan ikke opsige medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-19 om overførsel af andelen.

Eksklusion.

§ 23.

Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans/hendes 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 skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet med oplysning om, at manglende betaling kan medføre eksklusion.
- 2) Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen med tillæg af påkravsgebyr senest 3 hverdage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet med oplysning om, at manglende betaling kan medføre eksklusion. Påkravsgebyr beregnes efter lovgivningens regler, såfremt foreningen administreres af professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms.
- 3) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt eller optræder til alvorlig skade eller ulempe for andre medlemmer eller foreningens virksomhed.
- 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 foretager ulovlig fremleje eller udlejning. Når et medlem ikke har overholdt 1-års fristen for godkendelse og gennemførelse af en sammenlægning af lejligheder. Godkendelsen skal ske af de rette myndigheder.

Stk. 2.

Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 18.

Generalforsamling.

§ 24.

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 5 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

- 1) Bestyrelsens beretning.
- 2) Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
- 3) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 4) Forslag.
- 5) Valg af bestyrelsen.
- 6) Valg af administrator og revisor.
- 7) Eventuelt.

Stk. 2.

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

§ 25.

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.

Stk. 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 enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Stk. 3.

Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator og revisor samt personer indbudt af bestyrelsen, har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen. Som husstandsmedlemmer regnes beboere hvis børn eller forældre har købt lejligheden efter § 3, stk. 1 og fremlejet den efter § 12 stk. 1.

Stk. 4.

Hver andel giver een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt.

Stk. 5.

Andelshavere med to andele (med henblik på sammenlægning) betragtes i alle tilfælde som andelshavere af én lejlighed.

§ 26.

Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændring, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.

Stk. 2.

Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25%, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede om 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 ny generalforsamling og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

Stk. 3.

Ændring af vedtægternes § 5 kræver samtykke fra de kreditorer, overfor hvem andelshaveren hæfter solidarisk.

Stk. 4.

Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige medlemmer. Er der ikke mindst 3/4 af samtlige medlemmer til stede på generalforsamlingen, men et flertal på mindst 3/4 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 3/4 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

§ 27.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren skriver referat. Dette underskrives af dirigenten og bestyrelsen. Referatet skal udsendes eller omdeles til andelshaverne senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelsen.

§ 28.

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

§ 29.

Bestyrelsen består af 5-7 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand, 2 bestyrelsesmedlemmer og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden 1-3 suppleanter.

Stk. 2.

Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disse myndige husstandsmedlemmer. Der kan kun vælges een person fra hver husstand.

Stk. 3.

Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges 2 bestyrelsesmedlemmer dog kun for 1 år ad gangen. Bestyrelsessuppleanterne vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 4.

Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt 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 fratrædt medlem sker kun for den resterende del af den fratrædtes valgperiode.

§ 30.

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

Stk. 2.

Der skrives referat af forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Referatet indføres i en protokol, der underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet. Protokollen skal på begæring forevises foreningens medlemmer.

Stk. 3.

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

Stk. 4.

Undlader et bestyrelsesmedlem i en længere periode (+3 måneder) helt at deltage i bestyrelsesmøder og bestyrelsesarbejde uden at angive nogen grund, og uden at svare på bestyrelsens henvendelser, så kan formanden og en enig bestyrelse vælge at suspendere udbetalingen af det månedlige bestyrelseshonorar.

§ 31.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald, af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.

Stk. 2.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

Stk. 3.

Beslutning træffes af de mødene bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i dennes forfald næstformandens stemme udslaget.

§ 32.

Foreningen tegnes af formanden og et andet bestyrelsesmedlem i forening.

Kommunikation.

§ 33.

Stk. 1.

Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshavere er berettiget til at fremsende alle dokumenter, meddelelser, indkaldelser, forslag, opkrævninger (bortset fra påkrav) m.v. digitalt, fremlagt via foreningens og/eller administrators hjemmeside eller anden tilsvarende fildeling.

Stk. 2.

Alle andelshavere skal, om muligt, oplyse gyldig e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, til bestyrelsen og administrator. En andelshaver har selv ansvaret for, at underrette bestyrelsen og administrator om ændringer i oplysningerne. Såfremt andelshaver skriftligt har meddelt bestyrelsen og administrator, at vedkommende ønsker at modtage korrespondance pr. post er foreningen og administrator berettiget til at opkræve gebyr for dækning af porto, kopiering og ekspedition.

Stk. 3.

Meddelelser og dokumenter, som er sendt til den oplyste e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, skal anses som fremkommet til andelshaveren, ligesom dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside/anden tilsvarende fildeling skal anses for fremkommet. I sidstnævnte tilfælde skal der dog sendes digital meddelelse til andelshaveren med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden/anden tilsvarende fildeling.

Stk. 4.

Indkaldelse til generalforsamling og andre informationer af væsentlig karakter skal bestyrelsen bekendtgøre ved opslag, så andelshavere uden e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation kan rekvirere materialet hos bestyrelsen eller ejendomsadministrator.

Stk. 5.

Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshavere er, uanset stk. 1-4, berettiget til at give meddelelse m.v. med almindelig post.

Administration.

§ 34.

Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

Regnskab og revision.

§ 35.

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen.

Stk. 2.

Bestyrelsen foreslår i forbindelse med årsregnskabet, hvilken metode, der skal anvendes ved fastsættelse af andelens værdi, samt hvilken værdi, andelene herefter skal have.

Stk. 3.

Andelenes værdi fastsættes på den ordinære generalforsamling og er gældende fra denne dato og til næste ordinære generalforsamling.

§ 36.

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret revisor eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

Stk. 2.

Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Opløsning.

§ 37.

Opløsningen ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

Stk. 2.

Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 4. marts 2003.

~~Ændret ved generalforsamling den 25/9-2006 i § 7, § 12, § 15a, § 17.~~

~~Ændret ved generalforsamling den 17/9-2007 i § 14, § 17, § 24, § 25.~~

~~Ændret ved generalforsamling den 4/10-2010 i § 12.~~

~~Ændret ved generalforsamling den 2/10-2012 i § 3~~

~~Ændret ved generalforsamling den 2/12-2015 i § 3, § 7, § 11, § 14, § 15, § 17, § 23, § 25~~

~~Ændret ved generalforsamling den 11/3-2016 i § 3, § 7, § 11, § 14, § 23, § 25~~

~~Ændret ved generalforsamling den 9/01-2018 i § 12, § 14, § 29, § 33~~

~~Ændret ved generalforsamling den 1/04-2019 i § 10~~

~~Ændret ved generalforsamling den 17/9 2019 i § 23~~

Bestyrelsen:

Formand Gry Midttun

Best.medl. Casper Larsen

Best.medl. Line Danneborg

Best.medl. Kevin Petersen

Best.medl. Sarah Marie Jäpelt

Best.medl. Mathias Pihl

Best.medl. Charlotte Mortensen