

VEDTÆGTER

a/b Steen Willemoes

Navn, hjemsted og formål

§ 1

Foreningens navn er "Andelsboligforeningen Steen Willemoes". Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

§ 2

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matrikelnummer 3283, Udenbys Klædebo Kvarter, beliggende Willemoesgade 83 - Steen Billes Gade 1, 2100 København Ø.

Medlemmer

§ 3

Stk. 1

Som medlemmer kan optages enhver, der er fyldt 18 år og er myndig, og beboer, eller med bestyrelsens godkendelse samtidig med optagelsen flytter ind i en lejlighed. Hvert medlem må kun have én lejlighed og er forpligtet til at bebo lejligheden, jf. dog § 11.

Stk. 2

Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort 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 hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens 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 finder sted som anført i § 14. Ved overdragelse af andelsboligen efter denne bestemmelse finder §§ 13-15 tilsvarende anvendelse.

§ 4

Stk. 1

Beboerne, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, betaler et indskud. Indskuddet skal betales kontant, idet dog medlemmerne er berettiget til at modregne, hvad der ved stiftelsen indestår som depositum eller forudbetaling eller på indvendig vedligeholdelseskonto.

Stk. 2

Ved optagelse af et nyt medlem 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.

Stk. 3

Er foreningen ikke selvadministrerende, skal nye andelshavere, der optages ved overdragelse af en andelslejlighed, udover købsprisen for andelslejligheden som indmeldelsesgebyr betale et beløb svarende til

3 måneders boligafgift til andelsboligforeningen.

§ 5

Stk. 1

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

Stk. 2

Et medlem eller dennes bo hæfter efter stk. 1, pkt. 1, indtil en ny andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtigelsen.

Andelen

§ 6

Stk. 1

Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

Stk. 2

Andelene kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med §§ 13-24, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i Andelsboligforeningslovens § 6 b.

Stk. 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 eventuel vurdering af forbedringer m.v.

Stk. 4

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

Boligaftale

§ 7

Stk. 1

Mellem foreningen og det enkelte medlem oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligaftalen og de øvrige

vilkår angives.

Stk. 2

Foreningen anvender egen boligaftale. Eventuelle individuelle aftaler med andelshavere skal fremgå af boligaftalen.

Boligafgift m.m.

§ 8

Stk. 1

Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen og er til enhver tid bindende for alle andelshavere.

Stk. 2

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

Stk. 3

Boligafgiften betales månedligt den sjette hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje.

Stk. 4

Med mindre andet aftales, afholdes der altid arbejdsdag den sidste lørdag i august mellem 10-16. Der er mødepligt, og alle skal efter evne deltage i arbejdet.

Stk. 5

Ved ændring af dato for den i stk. 4 fastsatte arbejdsdag eller ved behov for flere arbejdsdage, meddeles tidspunktet af bestyrelsen med mindst 6 ugers varsel.

Stk. 6

Er man ekstraordinært forhindret i at deltage i en arbejdsdag, er man forpligtet til at påtage sig en arbejdsopgave efter aftale med arbejdsdagens koordinator.

Stk. 7

Der kan kun i ganske særlige tilfælde dispenseres fra § 8 stk. 6. Det er bestyrelsen, der træffer afgørelse.

Vedligeholdelse m.v.

§ 9

Stk. 1

En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger, udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer. Andelshaveren er dog selv ansvarlig for vedligeholdelse og udskiftning af radiatortermostater. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af alle sanitære installationer, toilet, vask m.m., bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde. Andelshaveren er endvidere ansvarlig for alle elinstallationer fra og med lejlighedens målertavle.

Stk. 2

En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelse-arbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

Stk. 3

Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger og fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

Stk. 4

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 andelshavers regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel jf. § 23.

Stk. 5

Vedtager generalforsamlingen at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et enkelt medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

Forandringer

§ 10

Stk. 1

En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2-4. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.

Stk. 2

Ændres der på linjeføringen af fjernvarme-, gas- el- og/eller vandinstallationer i lejligheden, skal godkendes af bestyrelsen, og ejendommens blikkenslager normalt før arbejdets udførelse gennemgå det planlagte arbejde for at sikre, at planlagte ændringer ikke øver indflydelse på de fælles forsynings- og afløbsledninger. Udgiften til dette påhviler andelshaveren. Arbejdet kan ikke sættes i gang, før bestyrelsens accept foreligger.

Stk. 3

Det er tilladt at etablere altaner jf. stk. 1. Alle altaner skal udformes ens.

Stk. 4

Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen ikke nægte godkendelse, men alene stille krav til arbejdets udførelse jf. stk 8 og 9. Bestyrelsen kan betinge gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

Stk. 5

Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Stk. 6

Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.

Stk. 7

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

Stk. 8

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 6. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

Stk. 9

Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-6, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 23.

Stk. 10

En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

Fremleje, korttidsudlejning m.v.

§ 11

Stk. 1

En andelshaver kan med bestyrelsens tilladelse udleje eller udlåne sin lejlighed maksimalt 2 år. Fremlejen må kun finde sted i forbindelse med midlertidig udstationering som følge af arbejde, studium og lignende.

Dog kan alle i en sammenhængende periode på op til 3 måneder inden for et kalenderår fremleje.

Stk. 2

Fremleje kan ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være gode grunde, såsom svigtende salg.

Stk. 3

En andelshaver, der har boet i foreningen i mindst ½ år, har ret til at korttidsudleje såvel hele lejligheden som enkelte værelser til ferie- og fritidsmæssige formål jf. Lejelovens § 1 stk. 3 i op til 3 uger pr. kalenderår.

Hver lejeperiode skal være af minimum 3 døgnns varighed og må omfatte maksimalt én voksen pr. beboelsesrum forstået som stuer og soveværelser.

Korttidsudlejning ud over 3 uger betragtes som almindelig fremleje og skal godkendes af bestyrelsen i.h.t. § 11 stk. 1-2.

Stk. 4

Andelshaveren skal opretholde sin folkeregisteradresse i lejligheden.

Stk. 5

Bestyrelsen skal have skriftlig besked om korttidsudlejning med oplysning om navn på korttidsudlejer, antal gæster, lejeperiodens længde samt telefonnummer, som andelshaveren kan træffes på i lejeperioden.

Endvidere er andelshaveren ved korttidsudlejning forpligtet til på mail at orientere ejendommens øvrige beboere om udlejningen senest ét døgn før lejernes ankomst.

Stk. 6

Under korttidsudlejning er andelshaveren lige som ved fremleje ansvarlig for, at lejerne overholder såvel andelsboligforeningens vedtægter som gårdlaugets regler, ligesom andelshaveren er økonomisk ansvarlig for skader på foreningens ejendom forårsaget af lejerne.

Stk. 7

Bestyrelsen kan nægte en andelshaver at korttidsudleje i 2 år, hvis reglerne i § 11 stk. 3-6 overtrædes. Ligeledes kan overtrædelse af reglerne efter påkrav eller i gentagelsestilfælde medføre eksklusion i henhold til § 23.

Husorden

§ 12

Stk. 1

Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden.

Stk. 2

Der må holdes katte, og beboere i andelsboligforeningen kan søge bestyrelsen om tilladelse til at holde hund. Katte og hunde må under ingen omstændigheder opholde sig i gårdanlægget.

Indtil andet er vedtaget, gælder i øvrigt lejekontrakternes bestemmelser.

Tilladelse til hundehold gives med følgende forbehold:

- Det er kun tilladt at have én hund per lejlighed.
- Man skal kunne fremvise dokumentation for, at man går eller har gået til hundetræning med hunden, og at hunden er forsikret.
- Man må ikke anskaffe sig en hunderace, der anses for at være en kamphund.
- Hunden skal holdes i snor i opgangen og gennem gården.
- Hunden skal holdes i snor af en person, der har fuld kontrol over den.
- Evt. hundeefterladenskaber skal straks fjernes.
- Hunden må ikke gø på en sådan måde, at det opleves som generende for de øvrige beboere.
- Hvis en andelshaver føler sig generet af en anden andelshavers hund, eksempelvis fordi et eller flere af ovenstående punkter ikke overholdes, må vedkommende først rette mundtlig henvendelse til hundeejeren. Hvis der ikke herefter rettes op på forholdene, må andelshaveren henvende sig til bestyrelsen, som herefter kontakter hundeejeren. Fortsætter problemerne, må bestyrelsen bede hundeejeren om at skaffe sig af med hunden. Sker dette ikke, vil det blive betragtet som mislighold af andelsboligen, jævnfør vedtægternes §24, og andelshaveren kan ekskluderes af andelsboligforeningen.

Stk. 3

Uanset de til enhver tid gældende bestemmelser om husdyrhold er det altid tilladt at holde førerhund.

Stk. 4

Katte må holdes, men må under ingen omstændigheder opholde sig i gårdanlægget.

Stk. 5

Indtil andet er vedtaget, gælder i øvrigt lejekontrakternes bestemmelser.

Overdragelse af andelen

§ 13

Stk. 1

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andel, skal opsigelse ske skriftligt til bestyrelsen og med minimum 2 måneders varsel.

Stk. 2

Andelshaveren er berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 3. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 2 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

Stk. 3

Andelen overføres efter følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i § 17 og § 18:

1. Ved bytning, når andelshaveren har boet i andelsboligforeningen i mindst 3 år.
2. Andelshavere efter anciennitet i foreningen med henblik på flytning internt eller med sammenlægning som formål. Andelshavere med hjemmeboende børn under 18 år har efter anciennitet fortrinsret til lejligheder over 98 m² eller når en ledig lejlighed åbner mulighed for sammenlægning i henhold til § 24.
3. Andelshaveren, som flytter ud af foreningen, har mulighed for at indstille en køber til den sidst ledige lejlighed, hvis der sker intern flytning iht. stk. 2
4. Dernæst kommer andre i betragtning, som indstilles af overdrageren.

Stk. 4

Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 14, skal den køber, der ønsker at købe til en lavere pris, i overdragelsesaftalen være bundet af sit tilbud i 10 hverdage, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 15 % af den udbudte lovlige pris eksklusiv løssøre. De indtegnede på ventelisterne efter § 13, stk. 5 og stk. 6 skal herefter tilbydes andelen igen til den pris, som sælger har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før købers vedståelsesfrist udløber. Bestyrelsen kan beslutte, at indtegnede på ventelisten, når lejligheden udbydes første gang til ventelisterne, skal meddele, om de ønsker lejligheden tilbudt igen til en lavere pris, hvis lejligheden ikke kan sælges til den udbudte lovlige pris efter §14.

Stk. 5

Alle andelshavere indgår automatisk på en venteliste organiseret efter anciennitet.

Stk. 6

Viceværten indgår på lige fod med andre andelshavere ved overdragelse af andele, hvis denne har boet i foreningen i mindst 5 år. Ancienniteten tæller fra indflytningstidspunktet.

Pris

§ 14

Stk. 1

Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 15 stk. B. 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. Andelenes 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, selvom 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.

B) Værdien af forbedringer, jfr. § 10, 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 respektive prisnedslæg under hensyn hertil.

Stk. 2

Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B - D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, eksklusiv avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.

Stk. 3

Der sker ingen nedskrivning af altaner.

Stk. 4

Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

§ 15

Stk. 1

Bestyrelsen godkender prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 2

Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for

forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

Fremgangsmåden

§ 16

Stk. 1

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, energi-mærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamlinger samt vedligeholdelsesplan, hvis 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.m. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

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

Stk. 2

Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse.

Stk. 3

Det påhviler sælger at få udført el-tjek, når lejligheden sættes til salg. Eltjek udføres på Sikkerhedsstyrelsens skema for elsyn og af en autoriseret elektriker. Underskrift af salgsaftalen er betinget af, at bestyrelsen har godkendt elrapporten. Udgiften til udførelse af el-tjek påhviler sælger.

Stk. 4

Foreningen kan hos sælger opkræve udgifter til genanskaffelse af dokumenter, som sælger er forpligtet til at overdrage køber i forbindelse med salg af andel, hvis disse er misligholdt eller bortkommet.

Stk. 5

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 i Andelsbolig-bogen, 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.

Stk. 6

Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftalen indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbank-garanti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

Stk. 7

Efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – afregner foreningen provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

Stk. 8

Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af købers eventuelle krav i anledning af mangler ved overtagelse.

Stk. 9

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

Stk. 10

Snarest muligt efter køberens overtagelse af lejligheden skal denne med bestyrelsen gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med lejligheden.

Stk. 11

Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregning til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

Stk. 12

Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 8 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen.

§ 17

Stk. 1

Har andelshaverne ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed indstillet en anden i sit sted, eller er overtagelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed, samt de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 14-15.

Stk. 2

Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtigelser over for foreningen, herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen, samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning.

§ 18

En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstandsmedlem. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

§ 19

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 berigtigelse af restancen inden en afgiven frist på mindst 4 dage. 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 om eksklusion.

Dødsfald

§ 20

Stk. 1

Dør andelshaveren, har ægtefælle / samlever / registreret partner ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

Stk. 2

Såfremt ægtefælle / samlever / registreret partner 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 en ægtefælle / samlever / registreret partner, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret i henhold til stk. 1 og 2, overgår indstillingsretten til foreningen.

Samlivsophævelse

§ 21

Stk. 1

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 benytte andelsboligen som helårsbolig.

Stk. 2

Reglen i stk. 1 finder tilsvarende sted ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der skal overtage andelsboligen, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før samlivsophævelsen.

Stk. 3

Ved en ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af andelsboligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 21, stk. 1-2, finder §§ 13-14 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægte-fælleskifte, finder §§ 13-14 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 16, stk. 5-9 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

Stk. 4

Reglerne i § 20 og § 21 finder tilsvarende anvendelse for personer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren, og for personer, der har medunderskrevet boligaftalen.

Opsigelse

§ 22

Andelshavere kan ikke opsig medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i § 13 - § 21 om overførsel af andel.

Eksklusion

§ 23

Stk. 1

Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.

Stk. 2

A) trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,

B) groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 6,

C) foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10, stk. 7,

D) optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,

E) i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller

F) gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve boligaftalen

G) Når regler om dyrehold jf. § 12 vedrørende husorden ikke overholdes.

Sammenlægning af lejligheder

§ 24

Stk. 1

Antallet af andele i foreningen må aldrig være mindre end 16 lejligheder, og der må ikke sammenlægges mere end 2 oprindelige andele.

Stk. 2

Sammenlægning skal ske efter såvel Lejelovens som Kommunens regler herom.

Stk. 3

Sammenlægning må ske såvel horisontalt som vertikalt.

Stk. 4

Når 2 lejligheder er sammenlagte, udgør de herefter én andel.

§ 25

Stk. 1

Køber skal inden 3 dage skriftligt acceptere tilbuddet om køb af lejligheden.

Stk. 2

Samtlige udgifter som følge af sammenlægningen påhviler køber. Dette gælder også, selvom kommunen ikke giver tilladelse til sammenlægning.

Stk. 3

Endelig overdragelse af den sammenlagte lejlighed kan først ske, når der foreligger godkendelse fra Kommunalbestyrelsen.

Stk. 4

Bestyrelsen skal have kopi af samtlige ansøgninger og tilladelser i forbindelse med sammenlægningen og følger af denne.

§ 26

Der oprettes ny boligaftale i forbindelse med sammenlægning.

Generalforsamling

§ 27

Stk. 1

Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse, inkl. Drifts- og likviditetsbudget
4. Valg af revisor
5. Forslag
6. Valg til bestyrelsen
7. Valg af administrator
8. Valg af gårdrådsrepræsentant
9. Eventuelt

Stk. 2

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

Stk. 3

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

§ 28

Stk. 1

Generalforsamlingen indkaldes elektronisk med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Referater og andre dokumenter med relation til den pågældende generalforsamling

fremsendes også kun elektronisk. Dette kan i helt særlige tilfælde afviges.

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 i opgangene eller elektronisk senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling. Der kan ikke indgives forslag til en ekstraordinær generalforsamling.

Stk. 3

Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver, dennes myndige husstandsmedlemmer, administrator, revisor samt repræsentanter for andelshaverne, og disse har adgang til at tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 4

Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller en anden andelshaver. Der kan af en person kun afgives stemme på én fuldmagt.

§ 29

Stk. 1

Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede 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, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning 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 tilstede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt op.

§ 30

Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollat underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen inden en måned.

Bestyrelsen

§ 31

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

§ 32

Stk. 1

Bestyrelsen består af 3 medlemmer, der konstituerer sig selv med formand, kasserer og sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden 2 suppleanter.

Stk. 2

Så længe foreningen er selvadministrerende, indgår administrator som suppleant i bestyrelsen ud over de 2 øvrige suppleanter. Administrator er ikke omfattet af § 31 stk. 6

Stk. 3

Er den udpegede formand bortrejst i op til 3 måneder, konstitueres et af de øvrige bestyrelsesmedlemmer som formand, og én af supplanterne indtræder midlertidigt i bestyrelsen.

Stk. 4

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

Stk. 5

Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen, men hvis alle bestyrelsesmedlemmer vælges på samme generalforsamling, gælder valgperioden for det sidst valgte medlem kun for ét år. Genvalg kan finde sted. Bestyrelsessuppleanter vælges for ét år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 6

Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder en af supplanterne i bestyrelsen for tiden indtil den næste ordinære generalforsamling. Bliver antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden mindre end 3, indkaldes en ekstraordinær generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem kan kun ske for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

Stk. 7

Afgår formanden, konstituerer bestyrelsen sig på ny i henhold til § 31, stk. 1, idet den indtrådte suppleant ikke kan udpeges til formand. Ligeledes er den indtrådte suppleant kun på valg for perioden frem til næste ordinære generalforsamling.

Stk. 8

Gårdrådsrepræsentanten vælges for 2 år ad gangen.

Stk. 9

Gårdrådsrepræsentanten er til enhver tid underlagt bestyrelsens stillingtagen til forslag/tiltag af betydning for foreningens økonomi.

§ 33

Stk. 1

Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i afgørelsen af en sag, såfremt vedkommende eller en person, denne er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

Stk. 2

Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Stk. 3

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 34

Stk. 1

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller, i hans forfald, af sekretæren, så ofte anledning findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen, administrator eller revisor begærer det.

Stk. 2

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når halvdelen af medlemmerne er tilstede.

Stk. 3

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget.

§ 35

Foreningen tegnes af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening.

Administration.

§ 36

Stk. 1

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

Stk. 2

Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt administrator, varetager en af generalforsamlingen udpeget intern administrator eller bestyrelsen ejendommens administration og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.

Stk. 3

Foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken der kun skal kunne foretages hævnning ved brug af bank eller netbank ved underskrift fra den interne administrator eller 2 bestyrelsesmedlemmer iht. § 35. Alle indbetalinger til foreningen, det være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andelsboliger eller andet, skal ske direkte til en sådan konto.

Stk. 4

Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføringen til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma, og opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut. Vælger foreningen selv at varetage bogføringen, er den interne administrator alternativt et medlem af bestyrelsen udpeget som kasserer, ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske betalinger.

Stk. 5

Som sikkerhed for den interne administrators og bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelserforsikring.

Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.

Regnskab og revision.

§ 37

Stk. 1

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Stk. 2

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

Stk. 3

I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes en beregning på statusdagen af værdien af samtlige andele i foreningen i overensstemmelse med reglerne i § 15. Andelsværdien er gældende, indtil ny beregning foreligger, i det dog bestyrelsen ved overdragelse af andelslejligheder kan nedsætte værdien, såfremt dette er nødvendigt for at sikre, at overdragelsessummen ikke overstiger andelens værdi.

§ 38

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

Opløsning

§ 39

Stk. 1

Opløsningen ved likvidation forestås af 2 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 foreningen i forhold til deres andels størrelse.

Vedtægtsændringer

§ 40

Første udgave af vedtægterne blev vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling d. 2. december 1982.

Der er på en ekstraordinær generalforsamling d. 18. april 1996 foretaget ændringer af vedtægterne.

D. 11. april og d. 7. november 2000 er der ligeledes foretaget ændringer af vedtægterne, blandt andet med henblik på sammenlægning af lejligheder.

Der er på ordinær generalforsamling d. 29. april 2002 foretaget vedtægtsændringer.

På ekstraordinær generalforsamling afholdt d. 9. december 2004 vedtog man at tilpasse vedtægterne i henhold til ny lovgivning om pant og udlæg i andelsboliger.

På den ordinære generalforsamling d. 13. april 2005 foretog man ændringer af vedtægterne.

På ekstraordinær generalforsamling d. 15. januar 2008 er der foretaget ændring af vedtægterne.

På ordinær generalforsamling d. 1. april 2008 er der foretaget ændringer af vedtægternes regler om sammenlægning af lejligheder, samt tilføjet regler om betaling for manglende deltagelse i arbejdsweekends.

På ekstraordinær generalforsamling d. 28. august 2010 er der foretaget ændringer i kapitlerne Medlemmer, Vedligeholdelse, Forandringer, Overdragelse af andelen, Fremgangsmåden, Dødsfald og Generalforsamlingen.

På ordinær generalforsamling d. 22. april 2013 er § 12 vedrørende fremleje ændret.

På ordinær generalforsamling d. 22. april 2014 er der foretaget ændringer af vedtægternes § 29 og § 34. Vedrører valg af administrator som suppleant til bestyrelsen, samt valg af gårdrådsrepræsentant og tilføjelser om dennes virke.

På ekstraordinær generalforsamling d. 10. december 2014 er vedtægternes § 11 stk 5 ændret, så det nu er tilladt at etablere altaner i ejendommen,

På den ordinære generalforsamling d. 5. marts 2015 er der lavet ændringer i følgende afsnit:

Medlemmer § 3, Andel § 7, Boligafgift m.m. § 9, Vedligeholdelse m.m. § 10, Forandringer § 11, Fremleje m.m. § 12, Husorden § 13, Overdragelse af andelen § 14, Pris § 15, Fremgangsmåden § 17, Ubenyttede boliger § 18, Samlivsophævelse § 23, Eksklusion § 25, Indkaldelse m.m. § 31, Nyt kapitel: Administration § 35.

På ordinær generalforsamling d. 20. april 2016 blev det besluttet at tilføje en regel til vedtægterne om obligatorisk el-tjek i forbindelse med salg af andele.

På ordinær generalforsamling d. 19. april 2017 er der foretaget ændringer i § 9, reglerne for manglende deltagelse i arbejdsdage, der er indført regler om korttidsudlening tilføjet § 12, der er foretaget ændring i § 14, reglerne for overdragelse af andele. Endelig er der fjernet et punkt i dagsordenen for den ordinære generalforsamling, § 26.

På ordinær generalforsamling d. 24. april 2023 er der foretaget ændringer i vedtægtens § 13 stk. 3, idet der er tilføjet et punkt 3, og tidligere pkt. 3 er ændret til pkt. 4

På ordinær generalforsamling d. 22. april 2024 er der foretaget ændringer i vedtægternes § 10 Forandringer, § 23 Eksklusion, § 26 stk. 1 Dagsorden, § 27 stk. 1 og stk. 2 vedr. indkaldelse og fremsættelse af forslag.

A/B Steen Willemoes d. 22. april 2024

I bestyrelsen:



Søren Hedegaard Johannsen

Formand



Lars Blæhr



Marcus Grattan Landberg