

VEDTÆGTER

for

ANDELSBOLIGFORENINGEN MOSEGAARDEN

NAVN, HJEMSTED OG FORMÅL:

§ 1.

Foreningens navn er ANDELSBOLIGFORENINGEN MOSEGAARDEN.

Foreningens hjemsted er i Københavns Kommune.

§ 2.

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen, matr.nr. 1818, 1820, 1883, 1884, 1885 og 1889 af Valby, beliggende Blankavej 18-28, Beatevej 12-32, Horsekildevej 17-51 og Cæciliavej 15-21.

MEDLEMMER:

§ 3.

Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.

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

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

Hver andelshaver må ikke benytte mere end én 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.

Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1.

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 § 24.

INDSKUD, HÆFTELSE OG ANDEL:

§ 4.

For beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet et beløb, svarende til kr. 1,50 pr. vurderingslejekrone. Indskuddet skal - med mindre bestyrelsen godkender andet - betales kontant, idet dog medlemmerne er berettiget til at modregne, hvad der ved stiftelsen indestår som depositum eller forudbetaling eller på indvendig vedligeholdelseskonto.

Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen til en lejlighed, der ikke tidligere har været beboet af en andelshaver, skal der ud over indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 15 godkendes for andel og lejlighed. Prisen kan dog ikke være mindre end det oprindelige indskud med tillæg af, hvad der siden er betalt som forhøjet boligafgift og rimelig forrentning heraf samt tilladte beløb for forbedringer i lejligheden.

§ 5.

Medlemmerne hæfter kun personlig solidarisk for den bank-/sparekassegæld, der optages i forbindelse med ejendommens erhvervelse, sikret ved ejerpantebrev i ejendommen. I øvrigt hæfter de for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og ikke forrentes.

Et medlem eller hans bo hæfter efter stk. 1, 1. pkt., indtil ny 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 andelen, således at det indbyrdes forhold mellem andelen kommer til at svare til lejlighedernes lejeværdi.

§ 7.

Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-22, 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 § 4a. 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.

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.

BOLIGAFTALE:

§ 8.

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

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 boligaftigten for de enkelte lejligheder, således at det indbyrdes forhold mellem boligaftigternes størrelse kommer til at svare til lejlighedernes indbyrdes værdi.

Ved væsentlige uforudsete stigninger i skatter, offentlige afgifter, forsikringer, el og/eller fjernvarmeudgifter i forhold til foreningens driftsbudget kan bestyrelsen med 1 måneds varsel forhøje boligaftigten med det beløb, der svarer til stigningen. Bestyrelsen kan ligeledes med 1 måneds varsel forhøje á conto varmebidrag, såfremt der måtte ske prisstigninger, eller á conto beløbet for hele ejendommen ikke svarer til det aktuelle forbrug.

I forbindelse med opsætning af altaner i år 2021, 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 30 år. Tillægget halveres herefter, hvor altantillægget vil blive hensat til fremtidig vedligeholdelse af altanerne

VEDLIGEHOLDELSE m.v.:

§ 10.

Andelshaver har pligt til at foretage al indvendig vedligeholdelse i lejligheden, jf. dog stk. 4. Vedligeholdelsen omfatter bl.a. nødvendige udskiftninger og reparationer af samtlige individuelle varme-, vand-, gas- og elinstallationer, samtlige gulve, lofter, vægge, døre,

køkkenborde og skabe, samt dørtelefon, åbne- og lukkemekanismer og indvendige dele af døre der fører ud af lejlighederne. Andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til andelsboligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, altan, terrasse, have og lign. For så vidt angår altan, rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.

Andelshaver har pligt til at vedligeholde de individuelle forbedringer, der er udført i lejligheden.

Andelshaver har pligt til at foretage indvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaver.

Andelsforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1-3, herunder vedligeholdelse af bygninger, opgange, samt ind- og udvendige fællesområder og fælles anlæg. Andelsforeningen er ansvarlig for vedligeholdelse af varmeanlæg, fælles forsyningsledninger til el, vand, varme og gas, samt fælles afløbsledninger, og udvendig vedligeholdelse og udskiftning af hele vinduer, ruder og glasbånd, samt hele døre, der fører ud af lejlighederne. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve vedligeholdelse, der er nødvendig af hensyn til bygningens stand, 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, jf. § 24.

FORANDRINGER:

§ 11.

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.

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

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.

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.

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.

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 4. 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.

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. § 24.

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.

UDLEJNING m.v.:

§ 12.

En andelshaver kan med bestyrelsens tilladelse helt eller delvist udleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven.

Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren.

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

Andelshaveren er erstatningsansvarlig for skade som ved uforsvarlig adfærd forvoldes af fremlejer eller fremlåner og for at de nævnte personer overholder de regler, der skal sikre god husorden og forsvarlig brug af det lejede.

HUSORDEN:

§ 13.

Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

OVERDRAGELSE AF ANDELEN:

§ 14.

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver.

Andelen overføres efter følgende rækkefølge:

- A. Overdrageren kan indstille sin efterfølger, når overdragelsen sker til en person, med hvem han er beslægtet i lige op- og nedstigende linie, til husstandsmedlemmer eller ved bytning, når overdrageren har haft bopæl i sin egen andel i mere end 2 år.
- B. Andelshaveren kan ved testamente eller ved skriftlig meddelelse til bestyrelsen indstille sin efterfølger blandt samme kreds som nævnt under a), jfr. dog § 21, stk. 1 og 2, vedrørende efterlevende ægtefælle.
- C. En andelshaver, der har brugsret til en lejlighed, der støder op mod en ledig lejlighed, har fortrinsret, såfremt andelshaveren sammenlægger lejligheden med sin egen.

Begærer flere andelshavere sammenlægning med en ledig lejlighed, har den andelshaver fortrinsret, som først er skrevet op på en venteliste hos bestyrelsen. Hvis flere har ladet sig skrive op til samme lejlighed inden udgangen af februar måned 1997, trækkes der lod om fortrinsretten. Hvis ingen har ladet sig skrive op på en venteliste, inden lejligheden er blevet ledig, kommer en andelshaver kun i betragtning, hvis han skriftlig retter henvendelse til bestyrelsen herom.

Den andelshaver, der ønsker at sammenlægge sin andelsbolig med en ledig lejlighed, skal selv sørge for myndighedernes godkendelse samt betale alle omkostninger i forbindelse med sammenlægningen. Andelshaveren skal endvidere betale den lovlige overdragelsessum samt den boligafgift til foreningen, som ellers skulle være betalt for den ledige lejlighed. Ligeledes skal andelshaveren, som ønsker at sammenlægge, sørge for at der til den sammenlagte lejlighed kun eksisterer én hoveddør.

Overdrages en lejlighed som er blevet sammenlagt før vedtagelsen af nærværende bestemmelse på generalforsamling d. 7. november 2022, skal køber, inden 3 måneder fra overtagelsesdagen, sørge for at den sammenlagte lejlighed overholder ovenstående krav om, at der kun må eksistere én hoveddør. Hvis køber ikke får blændet døren inden fristen på 3 måneder, kan bestyrelsen få hoveddøren blændet for købers regning.

- D. Andre andelshavere, der er indtegnet på en intern venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter anciennitet. Andelshavere opskrives automatisk på den interne venteliste, og anciennitet beregnes fra den dato, hvor de er indflyttet i foreningen. Hvis

der er flere andelshavere, som er flyttet ind i foreningen samtidig, som får fortrinsret, afgøres rækkefølgen ved lodtrækning. Fortrinsretten er betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at dennes andelsbolig først tilbydes til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i litra C, D, E og F og derefter til den person, der indstilles af overdrageren jf. litra G. Når en andelshaver gør brug af den interne venteliste og flytter internt, har andelshaveren anciennitet fra datoen for indflytningen i den nye andelsbolig.

- E. Børn, herunder stedbørn, i alderen 18 til 25 år af andelshavere, opskrives automatisk på børneventeliste hos bestyrelsen, når andelshaveren har beboet sin egen andel i 3 år. Børnenes anciennitet følger forældrerens anciennitet jf. litra D. Ved jævnbyrdig anciennitet har ældste barn fortrinsret. Børnene slettes automatisk af ventelisten, når de fylder 25 år.
- F. Andre personer der er indtegnet på en ekstern venteliste hos bestyrelsen. Den der først er indtegnet, går forud for de senere indtegnede. Andelshavere i foreningen kan til enhver tid anmode om at blive skrevet op på den eksterne venteliste mod betaling af sædvanligt gebyr.
- G. Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.
- H. Bestyrelsen afgør i øvrigt, hvorledes ikke-medlemmer af andelsboligforeningen skal komme i betragtning.

Bestyrelsen fastsætter reglerne omkring ventelisterne, herunder gebyrer.

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 angiven frist på mindst 4 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 § 24 om eksklusion.

Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedssydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

OVERDRAGELSESSUM:

§ 15.

Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen efter lovgivningens regler herom.

På den ordinære generalforsamling, eller om fornødent på ekstraordinær generalforsamling,

fastsætter generalforsamlingen andelsværdien. Andelsværdien er bindende indtil næste ordinære generalforsamling fastsætter en ny andelsværdi, også selvom der lovligt kunne være fastsat en højere andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

§ 16.

I forbindelse med enhver overdragelse af en andel fastsættes værdien af forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt nedslag for mangelfuld vedligeholdelsestilstand og lovliggørelse af installationer på grundlag af en vurdering foretaget af en af bestyrelsen valgt vurderingsmand, der er godkendt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Vurderingsmanden, der tillige fungerer som voldgiftsmand, skal på grundlag af en opgørelse, som er udarbejdet af den fraflyttende andelshaver, udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen er specificeret og begrundet. Vurderingsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parter. Udgiften til vurderingsmand bæres af sælger.

Skulle vurderingen ikke kunne godkendes, kan sagen overgives til boligretten.

I forbindelse med overdragelse af en andel skal der foretages el- og VVS-syn i lejligheden og om nødvendigt foretages der en lovliggørelse af el- og VVS-installationerne. El- og VVS-syn udføres af en af foreningen anvist elektriker og VVS-installatør. Udgiften hertil betales af sælger. Dokumentation for lovlige installationer skal foreligge før overdragelsesaftalen kan udarbejdes og overdragelsen kan gennemføres.

FREMGANGSMÅDEN:

§ 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, udførte forbedringer og inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse og om straf i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Mellem sælger og køber 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. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer alle udgifter som foreningen måtte blive pålagt i forbindelse med overdragelsen, herunder udgifter til administrator for udarbejdelse af nøgletalsoplysninger og forespørgsel til andelsboligbogen, afregning til pant-, udlægs- eller transporthavere og ved tvangssalg eller tvangsaktion.

Overdragessummen skal indbetales kontant til foreningen. Bestyrelsen er ved afregningen over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til

sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o.lign. og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet afregnes først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

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

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

§ 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 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 delvis til et husstandsmedlem. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

§ 20.

Andelsboligforeningen, der har erhvervet ejendommen efter reglerne om tilbudspligt i lov om leje, kan ikke fravige bestemmelserne i § 14, stk. 1, § 15 og § 17, stk. 1-3 og stk. 4, 1. pkt.

DØDSFALD:

§ 21.

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

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

Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret i henhold til stk. 1 og stk. 2, skal overdragelse ske efter reglerne i § 14, stk. 2. Erhververen skal også i dette tilfælde godkendes af bestyrelsen, ligesom prisen for overtagelsen skal godkendes.

SAMLIVSOPHÆVELSE:

§ 22.

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.

Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden, skal hans ægtefælle 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.

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

OPSIGELSE:

§ 23.

Andelshaverne kan ikke opsige medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-20 om overførsel af andel.

EKSKLUSION:

§ 24.

Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans brugsret til ophør i følgende tilfælde:

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. Såfremt foreningen administreres af en professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms.
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 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Såfremt foreningen administreres af en professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelses pligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist jf. § 10 stk. 6.
4. Når et medlem foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 11 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 11, stk. 7,
5. Når et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
6. Når et medlem i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
7. Når et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejer til at hæve lejemålet.
8. Når et medlem misligholder betalingsforpligtelsen, for hvilken andelsboligforeningen har stillet sikkerhed og/eller garanteret, jf. § 14, 3.

Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 18.

Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 17. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 14 anvendelse.

Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor 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. Efter salg finder afregning sted som anført i § 17.

GENERALFORSAMLING:

§ 25.

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

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

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisions beretning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg af bestyrelse.
7. Bemyndigelse til bestyrelsen med henblik på evt. omprioritering af lån, jf. § 33, stk. 2.
8. Valg af administrator og revisor.
9. Eventuelt.

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.

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere

årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

§ 26.

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.

Bestyrelsen kan med frigørende virkning vælge at udsende indkaldelsen med bilag med digitalpost, herunder e-mail, e-Boks eller lignende. Andelshaveren har ansvaret for, at bestyrelsen og/eller administrator har de korrekte oplysninger. Andelshavere der er undtaget e-Boks efter gældende regler kan fortsat modtage indkaldelsen med almindelig post.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden ihænde 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.

Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator og revisor samt repræsentanter for andelshaverne har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Hver andel giver een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller en anden andelshaver. Ingen kan stemme ved mere end en fuldmagt.

§ 27.

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 15% af foreningens medlemmer være til stede.

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 af medlemmerne 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.

§ 28.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

BESTYRELSEN:

§ 29.

Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og

udføre generalforsamlingens beslutninger.

§ 30.

Bestyrelsen består af 5 medlemmer. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden to suppleanter.

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

Bestyrelsesmedlemmer vælges for to år ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges to bestyrelsesmedlemmer dog kun for et år ad gangen. Bestyrelsessuppleanter vælges for eet år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

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 fratrådt medlem sker kun for den resterende del af den fratrådte valgperiode.

§ 31.

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

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

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 32.

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

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

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

§ 33.

Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Bestyrelsen bemyndiges efter afstemning på den årlige generalforsamling til i samråd med

administrator at foretage omprioritering af ejendommens eksisterende gæld i kreditforeninger og pengeinstitutter. Bemyndigelsen gives under forudsætning af, at foreningen opnår en besparelse i forhold til den nuværende ydelse, og at foreningens finansielle risiko ikke øges.

REGNSKAB OG REVISION:

§ 34.

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

I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes en beregning på statusdagen af værdien af samtlige andele i foreningen i overensstemmelse med reglerne i § 15 samt af andelens forventede værdistigning pr. måned, indtil næste årsregnskab foreligger. Beregningens resultat anføres som note til regnskabet i såvel absolutte tal som i procent af indskudskapitalen.

§ 35.

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

OPLØSNING:

§ 36.

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

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.

o o 0 o o

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 29. november 1983.

2. afsnit i § 9 er vedtaget på generalforsamlingen den 7. november 1989.

På generalforsamling den 30. oktober 1997 vedtoges ændring af § 14, stk. 2 c, og § 27 sidste punktum.

På generalforsamling den 30. oktober 2001 vedtoges ændring af § 3.

På generalforsamling den 29. oktober vedtoges ændring af § 7, stk. 1.

På generalforsamling den 31. oktober 2006 vedtoges ændring af § 7, stk. 1, § 14, stk. 3, § 17, stk. 3 og 4 og tilføjelse til § 24, stk. 5.

På den ordinære generalforsamling afholdt den 27. oktober 2011 vedtoges tilføjelse til § 3, som nyt 6. afsnit.

På den ordinære generalforsamling afholdt den 29. oktober 2013 vedtoges ændring af § 16.

På den ordinære generalforsamling afholdt den 20. oktober 2015 vedtoges ændring af vedtægternes § 17 3. afsnit.

På den ordinære generalforsamling afholdt den 27. oktober 2016 blev der vedtaget ændring af vedtægternes § 16 sidste afsnit.

På den ekstraordinære generalforsamling den 26. februar 2018 blev der vedtaget ændring af vedtægternes § 11, 12, 14, 15 samt 24.

På den ordinære generalforsamling afholdt den 23. oktober 2019 blev der vedtaget ændring af vedtægternes § 14, litra D og E samt § 17, stk. 4.

På den ordinære generalforsamling afholdt den 20. oktober 2020 blev der vedtaget ændring af vedtægternes § 23, stk. 2, § 25, stk. 2 samt § 33, stk. 2.

På den ordinære generalforsamling afholdt den 13. oktober 2021 blev der vedtaget ændring af vedtægternes § 10.

På den ordinære generalforsamling afholdt den 25. oktober 2023 blev der vedtaget ændring af vedtægternes §§ 14 og 16.

På den ordinære generalforsamling afholdt den 28. oktober 2024 blev der vedtaget ændring af vedtægternes § 14.

På den ordinære generalforsamling afholdt den 27. oktober 2025 blev der vedtaget ændring af vedtægternes §§ 10, 11 og 24.

Ændringerne er indføjet i disse vedtægter.

Vedtægterne underskrives digitalt af bestyrelsen