

Vedtægter for Andelsboligforeningen "Bogøhus"

Navn, hjemsted og formål

§ 1

Foreningens navn er "Andelsboligforeningen Bogøhus". Foreningens hjemsted er Frederiksberg kommune.

§ 2

Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr. nr. 14 ex og ey beliggende Bogøvej 3-5, 2000 Frederiksberg.

§ 3

Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der har eller samtidig med optagelsen som medlem erhverver sig brugsretten til en bolig og flytter ind i foreningens ejendom. Medlemmet skal betale det til enhver tid fastsatte indskud.

Som medlem 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, 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 § 20.

Hvert medlem må kun have brugsret til en bolig og er forpligtet til at bebo denne, jvf. dog denne paragrafs stk. 6 og § 11.

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

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

Et medlem, der har overtaget en andel og lejlighed med henblik på sammenlægning, kan råde over 2 lejligheder i en periode på maksimalt 1 år. Inden periodens udløb skal færdigmelding af byggearbejder være indsendt til kommunen. Den sammenlagte lejlighed betragtes som værende en andelsbolig, hvortil der svarer en andel og en stemme. Lejligheden kan ikke senere opdeles på ny.

§ 4

Et medlem hæfter alene med sit indskud for forpligtelser, der vedrører foreningen, jvf. dog stk. 2.

Har generalforsamlingen besluttet, at der i foreningens ejendom skal optages realkreditlån eller pengeinstitutlån, der er sikret i pantebrev eller håndpant i et ejerpantebrev, hæfter medlemmerne kun personligt, solidarisk for denne pantegæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.

Et medlem eller dets bo hæfter efter stk. 1 og stk. 2, indtil en ny andelshaver har overtaget boligen og hermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 5

Medlemmerne har andel i foreningens formue i henhold til deres indskud. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi.

§ 6

Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-20, 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.

For andelen udstedes et 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

§ 7

Foreningen opretter en boligaftale med hvert medlem. Boligaftalen indeholder bestemmelser for boligens brug m.v.

Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter samt generalforsamlingens beslutninger. Stempelafgiften af lejekontrakten betales af medlemmet.

§ 8

Boligaftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen med bindende virkning for medlemmerne. Generalforsamlingen kan regulere boligaftens størrelse således at det indbyrdes forhold mellem boligaftens størrelse svarer til boligernes indbyrdes værdi eller størrelse. Boligaften kan forhøjes med 1 måneds varsel, til den første i en måned. Boligaften fastsættes således, at foreningen kan afholde løbende driftsudgifter, betale afdrag på prioritetsgæld samt foretage vedligeholdelse.

For opkrævning af boligaft, der ikke indbetales rettidigt, afkræves medlemmet et gebyr, der skal betales senest samtidigt med boligaften. Et sådant gebyr betragtes som en del af boligaften, hvorfor der kan ske eksklusion af medlemmet efter reglerne i § 21, såfremt der ikke sker betaling heraf indenfor de i § 21 fastsatte tidsrammer. Gebyret beregnes i overensstemmelse med lejeloven.

Vedligeholdelse

§ 9

Al vedligeholdelse inden i boligen påhviler andelshaveren bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger (lodrette strenge inkl. afgreninger), herunder det komplette varmeanlæg, udskiftning af hoved- og køkkendøre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelse omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaveren er pligtig at sørge for forsvarlig vedligeholdelse af lejligheden, herunder gas-, vand- og elinstallationer. Vedligeholdelsespligten omfatter også forringelse, der skyldes slid og ælde.

Forsømmer andelshaver sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, om vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages vedligeholdelsesarbejderne ikke indenfor den fastsatte frist, kan disse udføres af foreningen for andelshaverens regning, og andelshaveren kan ekskluderes efter reglerne i § 21.

Vedtager generalforsamlingen at foretage forbedringer eller andre arbejder i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig den heraf følgende gennemførelse i sin bolig.

Forandringer

§ 10

Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i boligen, jvf. dog stk. 2 og 3.

Iværksættelse af udvendige forandringer skal godkendes af bestyrelsen.

Andelshaveren må ikke udføre forandringer på de i § 9 stk. 1 nævnte fælles forsyningsledninger uden foregående skriftlig godkendelse fra bestyrelsen.

Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggeslovgivningen og andre offentlige forskrifter.

Enhver forandring af boligen skal, inden den bringes til udførelse, forelægges bestyrelsen. I tilfælde hvor byggetilladelse er påkrævet, forevises den for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringer. Andelshaveren skal forevise ibrugtagningstilladelse for bestyrelsen.

Udlejning m.v.

§ 11

En andelshaver kan kun udleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun gives, når en andelshaver af de i lejeloven nævnte særlige grunde midlertidigt må fraflytte sin lejlighed for en kortere periode. Fremleje kan finde sted hvis andelshaveren har beboet sin lejlighed i mindst 1 år. Bestyrelsen kan dog i ganske særlige tilfælde dispensere fra dette. Fremlejekontrakt oprettes af bestyrelsen eller administrator hvis en sådan er valgt. Stempelafgift betales af fremlejer. Sålænge en

andelshaver har fremlejet sin lejlighed, optjener vedkommende ikke anciennitet som bosiddende i sin lejlighed eller i andelsboligforeningen i den forstand, der anvendes i §13.

Udlejning eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen efter betingelser fastsat af denne. Stempelafgift betales af andelshaver.

Uden bestyrelsens samtykke må en andelshaver ikke drive erhvervsvirksomhed i ejendommen, undtagen i lokaler som af bestyrelsen er bestemt hertil, anbringe motorer, faste maskiner, reklameskilte, radio- og TV-antennener i eller uden på bygningen. Vedligeholdelse af sådanne af bestyrelsen godkendte installationer påhviler pågældende andelshaver. Såfremt tilladelse gives, er andelshaver pligtig at tegne forsikringer i nødvendigt omfang til sikring af eventuelle skader, den pågældende installation/virksomhed vil kunne påføre ejendommen. Andelshaveren er til en hver tid pligtig til ved krav fra bestyrelsen at forevise præmiekvitteringer.

Husorden

§ 12

Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

Et medlem skal overholde sådanne regler til sikring af ro, vedligeholdelse og renholdelse af ejendommen, som bestyrelsen fastsætter. Dette omfatter f.eks. fælles renholdelse af trapper, vaskeri vej- og gårdarealer. Et medlem, der misligholder sine forpligtelser i væsentlig grad, kan ekskluderes af foreningen med et sådant varsel, som foreningen bestemmer.

Bestående rettigheder om husdyrhold m.v. kan ikke bortfalde før efter dyrets død med mindre dyret er til væsentlig gene.

Et medlem har altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

Overdragelse af lejligheder

§ 13

Ønsker en andelshaver at fraflytte andelsboligforeningen, sker overdragelsen af vedkommendes lejlighed efter følgende rækkefølge:

- a) Til personer med hvem andelshaveren er beslægtet med i lige op- eller nedstigende linie, eller til personer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.
- b) Til andre personer i forbindelse med bytte med en anden bolig.
- c) Til andre andelshavere i foreningen, som er flyttet ind i foreningen før 21. november 2006 og ikke er flyttet internt i foreningen efter denne dato. Bestyrelsen opsætter en liste i opgangene, hvor interesserede andelshavere kan indtegne sig indenfor en frist på 8 hverdage. Den andelshaver på listen, som har størst anciennitet, får tilbudt den ledige lejlighed til intern flytning. Ancienniteten beregnes som den tid, den pågældende har boet i

andelsboligforeningen. Hvis to eller flere interesserede andelshavere har lige stor anciennitet, foretager bestyrelsen lodtrækning blandt dem. Den herved ledigblevne lejlighed tilbydes efter samme procedure ved opslag til andre andelshavere, som er flyttet ind i foreningen før 21. november 2006 og ikke er flyttet internt i foreningen efter denne dato, og proceduren gentages indtil ingen af disse andelshavere ønsker at overtage den sidst ledigblevne lejlighed. Denne tilbydes nu til alle andelshavere efter punkt d). Andelshaverne har selv pligt til at holde sig underrettet om opslag af ledige lejligheder i tilfælde af ferie og lign., da tidsfristen til en hver tid vil være gældende.

- d) Til andelshavere, der efter bestyrelsens godkendelse og de af generalforsamlingen godkendte regler for sammenlægning af lejligheder kan overtage andel og lejlighed med henblik på sammenlægning, eller andelshavere, som ønsker at overtage lejligheden med henblik på intern flytning. Bestyrelsen opsætter en liste i opgangene, hvor interesserede andelshavere kan indtegne sig indenfor en frist på 8 hverdage. Den andelshaver på listen, som har størst anciennitet, får tilbudt den ledige lejlighed. Ancienniteten beregnes som den tid, den pågældende har boet i andelsboligforeningen. Hvis to eller flere interesserede andelshavere har lige stor anciennitet, foretager bestyrelsen lodtrækning blandt dem. Såfremt lejligheden overtages til intern flytning, tilbydes den herved ledigblevne lejlighed efter proceduren nævnt i punkt c), og hvis ingen berettigede andelshavere ønsker at overtage lejligheden efter denne procedure, tilbydes lejligheden til alle andelshavere efter punkt d). Proceduren med punkt c) og d) gentages indtil den sidst ledigblevne lejlighed enten sammenlægges eller ingen andelshavere ønsker at overtage den til sammenlægning eller intern flytning. I sidstnævnte tilfælde får den andelshaver, som fraflytter foreningen, indstillingsretten til denne, som omtalt i punkt e). Ønsker den fraflyttende andelshaver ikke at indstille nogen til lejligheden, tilbydes den til personer indstillet af andre andelshavere, som beskrevet i punkt f).
- e) Til personer, som indstilles af den fraflyttende andelshaver. Såfremt den fraflyttende andelshaver ønsker at indstille en person som ny andelshaver, skal der med den indstillede person underskrives en overdragelsesaftale senest fem hverdage efter at fraflyttende andelshaver har fået tilbudt indstillingsretten. I modsat fald mister den fraflyttende andelshaver indstillingsretten og lejligheden tilbydes til personer indstillet af andre andelshavere, som beskrevet i punkt f). Såfremt vurderingen af lejligheden ikke foreligger, når fraflyttende andelshaver får tilbudt indstillingsretten, forlænges fristen for underskrivelse af overdragelsesaftalen til fem hverdage efter at vurderingen foreligger.
- f) Til personer, som indstilles af andre andelshavere. Bestyrelsen opsætter en liste i opgangene, hvor hver andelshaver kan indtegne en person til den ledige lejlighed indenfor en frist på 8 hverdage. En person kan kun indtegnes en gang på listen. Bestyrelsen foretager lodtrækning blandt de indtegnede personer om den ledige lejlighed. Den ved lodtrækningen udtrukne person skal senest fem hverdage efter tilbuddet om at indtræde som ny andelshaver underskrive en overdragelsesaftale. Såfremt vurderingen af lejligheden ikke foreligger, når den ved lodtrækningen udtrukne person får tilbud om at indtræde som andelshaver, forlænges fristen for underskrivelse af overdragelsesaftalen til fem hverdage efter at vurderingen foreligger. Hvis den ved lodtrækningen udtrukne person ikke ønsker at indtræde som andelshaver og overtage lejligheden eller hvis der ikke ved fristens udløb er undertegnet en overdragelsesaftale, gentages proceduren med lodtrækning om den ledige lejlighed blandt de resterende personer på listen indtil en person har underskrevet en overdragelsesaftale indenfor fristen. Såfremt ingen personer

på listen underskriver en overdragelsesaftale indenfor fristen sælges lejligheden som beskrevet i punkt g).

- g) Såfremt der ingen købere findes til den sidst ledigblevne lejlighed efter punkterne a-f, påhviler det andelshaveren, som ønsker at sælge den sidst ledigblevne lejlighed, at finde en køber til denne lejlighed.

Hvis en andelshaver ved fraflytning fra andelsboligforeningen frigør et stort loftsrum, tilbydes dette loftsrum til andre andelshavere i den pågældende opgang efter følgende procedure: Bestyrelsen opsætter en liste, hvor interesserede andelshavere i opgangen kan indtegne sig indenfor en frist på 8 hverdage. Den andelshaver på listen, som har boet i længst tid i andelsboligforeningen, får tilbudt loftsrummet. Hvis to eller flere interesserede andelshavere har boet lige længe i andelsboligforeningen, foretager bestyrelsen lodtrækning blandt dem.

Såfremt en andelshaver flytter til opgangen ved intern flytning, overtager denne andelshaver det nu ledige loftsrum. Hvis denne andelshaver herved frigør et stort loftsrum i sin gamle opgang, tilbydes det til andre andelshavere i denne opgang ved opslag efter samme procedure som ovenfor. Det nye medlem af foreningen tildeles i alle tilfælde det sidst frigjorte loftsrum. Ved intern overtagelse af loftsrum fastsætter bestyrelsen en frist for, hvornår flytningen skal være tilendebragt. Overholdes fristen ikke, fortabes retten til at overtage det nye loftsrum.

Ny andelshaver skal godkendes af bestyrelsen. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter at bestyrelsen har modtaget meddelelse om, hvem der indstilles.

§ 14

Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig indstillet en anden i sit sted jf. § 13, stk. 1, litra e, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår overdragelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 20.

§ 15

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

Ønsker ægtefællen ikke at fortsætte medlemskabet og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 13 at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.

Efterlades der ikke ægtefælle eller ønsker denne ikke at benytte sin ret efter stk. 1 og 2, skal der efter følgende rækkefølge gives fortrinsret til:

- a) Personer, som beboede boligen ved dødsfaldet og som i mindst 1 år har haft fælles husstand med andelshaveren.
- b) Personer som af andelshaver ved testamente eller ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved andelshaverens død.

Ved overdragelse efter stk. 3 finder reglerne i § 13, stk. 4 tilsvarende anvendelse.

Samlivsophævelse

§ 16

Ved ophævelse af samlivet mellem ægtefællerne er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte eller indtræde i medlemskab og beboelse af lejligheden.

Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt.

Opsigelse

§ 17

Andelshaveren kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men alene udtræde efter reglerne i §§ 13 - 20 om overførsel af andel.

Overdragelsessum

§ 18

Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden også skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

- a) Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling. Andelens pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre fællesskaber. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne være fastsat en højere pris.
- b) Værdien af forbedringer i boligen ansættes til ansættelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- c) Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- d) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller dårlig beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

Hvis der samtidig med overdragelsen af andelen overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel.

Fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker med udgangspunkt i en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen foretager sammen med en af bestyrelsen valgt syns- og skønsmand besigtigelse ved fraflytning.

Opgørelse ifølge stk. 2 og 3 foretages af en syns- og skønsmand, der er bekendt med andelsboligforhold. Omkostningerne ved syn og skøn deles mellem den fraflyttende og den nye andelshaver.

Syns- og skønsmandens opgørelse er bindende.

Garanti for lån

§ 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 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 § 21 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 månedssydelselser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

Fremgangsmåden ved overdragelse

§ 20

Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale. Aftalen oprettes af bestyrelsen og forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter stk. 3. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligen, 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.

Inden aftalens indgåelse skal sælgeren til køberen udlevere et eksemplar af foreningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget samt en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, herunder udførte forbedringer og inventar. Sælger skal endvidere inden aftalens indgåelse til bestyrelsen aflevere dokumentation for at el- og vvs-installationerne i lejligheden er i overensstemmelse med byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter. Dokumentationen skal være attesteret af en autoriseret el-installatør hhv. en autoriseret vvs-installatør, som begge er udpeget af bestyrelsen, og må højst være 3 måneder gammel. Endeligt skal sælgeren inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf.

Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Har denne ikke reageret inden 4 uger efter aftalens forelæggelse, anses overdragelsen for godkendt.

Overdragelsessummen skal indbetales kontant til foreningen, som – efter fradrag af sine tilgodehavender 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 afregningen berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved overtagelsen. Ligeledes kan bestyrelsen tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af eventuelle omkostninger til rydning af fællesarealer for efterladte genstande og dækning af skader på ejendommen opstået i forbindelse med fraflytningen.

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

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

Udbetaling af overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-6 skal ske senest 3 uger efter overtagelsen, forudsat at beløbet er modtaget fra køberen.

Eksklusion

§ 21

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

- 1) Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
- 2) Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
- 3) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
- 4) Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.
- 5) Når et medlem i forbindelse med overdragelsen af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- 6) Når et medlem ikke rent faktisk bebor sin lejlighed.
- 7) Når et medlem misligholder et lån, som foreningen har ydet garanti for.

Efter eksklusionen skal bestyrelsen disponere efter reglerne i § 14.

Generalforsamlingen

§ 22

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 1/5 med følgende dagsorden:

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

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 25% af foreningens medlemmer eller administrator, hvis en sådan er valgt, forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 23

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelse skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, hvis det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller dennes myndige husstandsmedlemmer. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der har ret til at tage ordet på generalforsamlingen. Revisor og administrator, hvis en sådan er valgt, samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan give fuldmagt til sin ægtefælle, til et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver herunder bestyrelsesmedlemmer. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

§ 24

Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal bortset fra spørgsmål anført i stk. 2. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være tilstede.

Vedtagelse af forslag om:

- a) Nyt indskud
- b) Regulering af det indbyrdes forhold af boligafgiften
- c) Iværksættelse af arbejder, hvis finansiering kræver en forhøjelse af boligafgiften med mere end 40%.
- d) Salg af foreningens ejendom, eller del heraf.
- e) Vedtægtsændringer
- f) Foreningens opløsning

kræver, at mindst 2/3 af medlemmerne er repræsenterede og at mindst 2/3 af de repræsenterede stemmer for forslaget. Er mindre end 2/3 af medlemmerne repræsenterede, men stemmer mindst 2/3 af de repræsenterede for forslaget, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antallet af repræsenterede medlemmer.

§ 25

Referat af generalforsamlingen underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Referat eller tilsvarende information om de på generalforsamlingen truffede beslutninger sendes til andelshaverne senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelsen

§ 26

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

§ 27

Bestyrelsen består af 3 - 5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv. Generalforsamlingen vælger desuden 1 eller 2 suppleanter.

Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges 1 person fra hver husstand.

Bestyrelsesmedlemmer og suppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Hvis 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 valgperioden.

§ 28

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

Der tages referat af bestyrelsesmøderne. Referatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet, eller det godkendes på det efterfølgende bestyrelsesmøde.

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 29

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald af kassereren, så ofte der er anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden, er tilstede.

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

§ 30

Foreningen tegnes af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening.

Ved pantsætning og salg af ejendommen dog hele bestyrelsen.

Administration

§ 31

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

Hvis generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration efter reglerne i stk. 3 - 5.

Bortset fra en mindre kassebeholdning skal foreningens midler indsættes på særskilte konti i et pengeinstitut eller Postgiro. Træk på kontiene kan kun foretages ved underskrift fra 2 bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger fra medlemmer, herunder også indbetalinger i forbindelse med salg af andele, skal ske direkte til en af de nævnte af bestyrelsen anviste konti, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en af de af bestyrelsen anviste konti.

Bestyrelsen vælger af sin midte en kasserer

Som sikkerhed for bestyrelsens økonomiske ansvar overfor foreningen tegner foreningen en kautionsforsikring med dækningssum svarende til mindst 1/2 års indtægt for foreningen.

Formanden, et andet bestyrelsesmedlem eller en af bestyrelsen udpeget person varetager al kontakt udadtil.

Regnskab og revision

§ 32

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og administrator, hvis en sådan er valgt.

I forbindelse med fremlæggelsen af årsregnskabet stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelens værdi for perioden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 22. Forslaget anføres som note til regnskabet.

Regnskabsåret følger kalenderåret.

§ 33

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

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

Opløsning

§ 34

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 enhver tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

Vedtaget på generalforsamlingen den 17. april 1991.

Revideret på generalforsamlingen den 22. april 1992.

Revideret på generalforsamlingen den 22. april 1997.

Revideret på generalforsamlingen den 21. april 1999.

Revideret på generalforsamlingen den 27. marts 2003.

Revideret på generalforsamlingen den 15. april 2004.

Revideret på generalforsamlingen den 27. januar 2005.

Revideret på generalforsamlingen den 14. april 2005.

Revideret på generalforsamlingen den 20. april 2006

Revideret på generalforsamlingen den 21. november 2006

Revideret på generalforsamlingen den 28. april 2008

Revideret på generalforsamlingen den 27. april 2009

Revideret på generalforsamlingen den 26. april 2010