

**Vedtægter
for
Andelsboligforeningen
Bülowsvej 32**

§ 1

Foreningens navn og hjemsted:

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Bülowsvej 32, beliggende Bülowsvej 32 A-C, 1870 Frederiksberg C.

Foreningens hjemsted er Frederiksberg kommune.

§ 2

Foreningens formål:

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr.nr. 13 r Frederiksberg, beliggende Bülowsvej 32 A-C, 1870 Frederiksberg C.

§ 3

Medlemmer:

Som medlem kan optages enhver, der er fyldt 18 år, og som ved stiftelsen af foreningen bebor ejendommen, eller som med bestyrelsens godkendelse samtidig med optagelsen indflytter i en bolig i foreningens ejendom, og betaler det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelle tillæg.

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, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 9 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 første afsnit. Hvis andelen ikke er solgt inden 9 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 § 15.

Beboere, som ikke indmeldte sig, eller ikke fik mulighed for at indmelde sig i forbindelse med stiftelsen, kan ikke senere optages som medlemmer, med mindre generalforsamlingen træffer beslutning herom.

Ved udtrykket "beboer" forstås, at andelshaveren benytter lejligheden til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Ved udtrykket "erhverv" forstås et lejemål i ejendommen, som ikke har bopælspligt, og hvorfra der drives erhvervsmæssig virksomhed.

Ved udtrykket "indflytter" forstås, at andelshaveren tager lejligheden i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Hver beboer må kun have én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen. En andelshaver er dog berettiget til, at overdrage retten til andelen (lejligheden) til børn eller forældre (børne- eller forældrekøb).

Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge denne overdraget til en person, der optages som andelshaver, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.

§ 4

Indskud:

Beboere, der ved stiftelsen indtræder som andelshavere, skal betaler et kontant indskud på kr. 1000 pr. m². I øvrigt finansieres købet og afledede omkostninger med realkreditlån og/eller lån i et pengeinstitut, hvor sikkerhedsstillelse i forbindelse med låneoptagelsen sker ved udstedelsen af pantebreve med pant i ejendommen.

Der skal ved senere indtræden i andelsboligforeningen betales et ekspeditionsgebyr i overensstemmelse med sædvanlig praksis. Dette gælder også, hvis andelshaverne rokerer i foreningens ejendom.

Eventuelle kontante indskud betales i forhold til fordelingstallet, jfr. § 6.

§ 5

Hæftelse:

Andelshaverne hæfter alene med deres andel og eventuelt indestående kontante midler, som indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital, for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.

Kun hvis kreditor har taget forbehold herom, hæfter medlemmerne personligt pro rata med deres andel i foreningens formue for den pantegæld, som indestår i ejendommen, samt for anden gæld, sikret ved ejerpantebrev i ejendommen. Foreningen selv hæfter med sin formue bl.a. den faste ejendom.

Et medlem eller hans bo hæfter efter stk. 1 og 2, indtil ny andelshaver har overtaget andel og bolig og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6

Andel:

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres fordelingstal.

Fordelingstallet for de enkelte andele er lig med den brøkdel, som boligafgiften for de enkelte boliger udgør af summen af samtlige boligafgifter for alle boligerne, sådan som det blev vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling.

Øvrige lokaler har, indtil generalforsamlingen bestemmer andet, intet fordelingstal, idet lokaliteterne udlejes eller benyttes af andelsboligforeningen.

De således ovenfor fastsatte fordelingstal kan ikke ændres, så længe der ikke sker ændringer i bygningernes status, indretning eller brug.

§ 7

Pantsætning, arrest, udlæg m.m.

Andelen kan belånes og i øvrigt kreditorforfølges i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler et gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningsloven.

For andelene udstedes andelsbevis som lyder på navn. Beviserne udstedes, når åbningsbalance foreligger. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, som skal angive, at det træder i stedet for det bortkomne andelsbevis.

§ 8

Boligaftale:

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

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

§ 9

Boligafgift, betaling og bortfald af tillæg m.m.:

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

Boligafgiften betales månedsvis forud og forfalder den 1. bankdag i hver måned, jfr. § 23.

Foretages forbedringer eller moderniseringer, der udelukkende kommer enkelte beboere til gode, skal de hermed forbundne udgifter udredes alene af disse beboere.

I forbindelse med stiftelsen af andelsboligforeningen blev følgende besluttet. Andelshavere, der indtræder i andelsboligforeningen betaler et såkaldt Moderniserings”Tillæg”.

Tillægget defineres som forskellen mellem den reelle leje pr. m² p.a. for det enkelte lejemål, som den var gældende på tidspunktet for stiftelsen – (ekskl. eventuelt tillæg som følge af aftalt boligforbedring eller eventuelt tillæg for individuel forbedring samt ekskl. udgift til varme og eventuel antenne) kr. 500 pr. m² p.a. Tillægget forfalder månedsvis forud.

Tillægget bortfalder efter 10 år at regne fra 1. november. 2010 og betales således sidste gang den 1. oktober 2020.

Andele, hvor der er anført kr. ”0” i ovennævnte kolonne betaler ikke tillæg.

Andelshaveren er til enhver tid berettiget til at indfri de tillæg, som er beskrevet i denne bestemmelse (paragraf). Indfrielsen sker ved betaling af resttillægget diskonteret med den til enhver tid værende kassekreditrente i foreningen.

Hvis andelsboligforeningen på tidspunktet for indfrielsen ikke har en kassekredit diskonteres resttillægget på følgende prioriterede måde:

1. Med rentesatsen på foreningens fastforrentede lån i realkreditinstitut
2. Med rentesatsen på det af foreningens variabelt forrentede realkreditlån, som har den laveste rentesats.
3. Med en rentesats fastsat af bestyrelsen.

Indtil tillægget er bortfaldet eller indfriet, er andelshaveren, ved salg af andelen, ikke berettiget til at kræve betaling for (rest)værdien af forbedringen, der knytter sig til tillægget.

§ 10

Vedligeholdelse m.v.:

En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg samt fælles forsynings- og afløbsledninger, og udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. Andelsboligforeningen foretager for sin regning udskiftning og reparation af radiatorer og ventiler.

En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Endvidere omfatter andelshaverens vedligeholdelsespligt nødvendig renovering, herunder indvendig maling, af hoveddøre, køkkendøre samt vinduer. Andelsboligforeningen har retten og pligten til for sin regning at foretage udvendig maling af nævnte effekter.

Udskiftning af el-målerstavle er for andelshaverens regning.

Andelsboligforeningen har forpligtelsen til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, så som pulterrum, kælderrum, altaner, terrasser, have o. lign.

En andelshaver har pligt til at foretage andre indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne. Andelshaveren har, senest ved fraflytning, pligt til at fjerne ulovlig loftsbeklædning, herunder søm, skruer, lægter m.v.

Al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg, påhviler andelsboligforeningen. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden en nærmere fastsat frist. Forårsages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. dog § 23.

Generalforsamlingen kan beslutte, at der ved udførelse af vedligeholdelses- eller forbedrings-arbejder på foreningens ejendom, skal være mulighed for at gennemføre dette som fællesarbejde. Ved beslutning om fællesarbejde skal generalforsamlingen hvert år vedtage tillæg til boligafgiften, som et engangsbeløb pr. arbejdsdag, der skal betales af de andelshavere der ikke deltager i fællesarbejdet.

Bestyrelsen indkalder skriftligt, med mindst 12 ugers varsel, til fællesarbejde. Indkaldelsen skal indeholde tid, mødested, arbejdsopgaver samt frist for tilmelding. Bestyrelsen tilrettelægger arbejdet for de tilmeldte andelshavere. Andelshaver kan alternativt få uddelegeret en opgave, som skal løses inden for et rimeligt tidsrum i stedet for at møde op den pågældende weekend.

§ 11

Forandringer:

En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen.

Forandringer, hvortil der kræves myndighedsgodkendelse, skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen, senest 3 uger inden den bringes til udførelse.

Iværksættelsen af udvendige forandringer skal godkendes af bestyrelsen.

Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, eller hvor tilladelse kræves efter andre offentlige forskrifter, skal

tilladelsen forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises.

§ 12

Fremleje:

Andelshavere, som var med til at stifte andelsboligforeningen, har ret til tidsubegrænset fremleje af deres andel. Dog skal bestyrelsen godkende fremlejetageren.

For senere andelshavere i foreningen gælder følgende regler:

En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre personer end sin husstand, bortset fra nedennævnte undtagelser.

En andelshaver er, når han har beboet andelslejligheden i ½ år, berettiget til at fremleje – eller låne sin bolig i op til 2 år med bestyrelsens tilladelse. Hvis særlige omstændigheder, såsom længerevarende udlandsophold som er arbejdsrelateret, er til stede, kan bestyrelsen acceptere en længere periode for fremleje eller udlån. Når andelshaveren har haft sin andelslejlighed fremlejet eller udlånt, skal andelshaveren bebo andelslejligheden i 1 år før ny fremleje eller udlån kan godkendes.

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.

§ 13

Husorden:

Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden.

Indtil andet bestemmes gælder de regler for husorden, som ejendommens lejemål var opfattet af umiddelbart inden stiftelsen af andelsboligforeningen.

§ 14

Overdragelse af andel:

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter nedennævnte retningslinjer. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

- a. Den, der indstilles af andelshaveren, herunder ved testamente, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig eller til børn, børnebørn,

søskende, forældre eller bedsteforældre eller til en samlevende, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før overdragelsen. Bestyrelsen har ret til at kræve dokumentation herfor.

b. En anden andelshaver i foreningen, der er indtegnet på en intern venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i litra b og c, og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen, jf. litra d.

c. Andre personer, der er indtegnet på en venteliste indstillet af andelshavere i andelsboligforeningen (ekstern venteliste hos bestyrelsen), efter princippet anført under litra b. Den der først er indtegnet på ventelisten går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers kan slettes. Hver andel kan til enhver tid højst have tre personer indstillet. Hvis en andelshaver ønsker at udskifte en af sine tre indstillede personer på den i forvejen opskrevne eksterne venteliste, vil den nyeste indstillede person rykke nederst på listen.

d. En anden, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Andelshavere, som bor på 4. sal i ejendommen, har, frem til udgangen af 2015, ret til at købe tagetagen, som ligger umiddelbart over andelen med henblik på sammenlægning.

Andelshaveren kan købe arealet for halvdelen af det til enhver tid vedtagne indskud pr. m² i foreningen. Andelshaveren har pligt til at gennemføre sammenlægningen straks efter købet. Alle omkostninger ved gennemførelsen afholdes af andelshaveren, der har pligt til at indhente alle relevante godkendelser fra de offentlige myndigheder. Inden projektet fysisk iværksættes skal det forelægges bestyrelsen til godkendelse via foreningens valgte byggetekniker. Godkendes projektet har foreningens byggetekniker ret til at påse arbejdets gennemførelse, og har ret til at stoppe projektet, hvis forholdene giver anledning her til / alternativt gennemføre projektet for andelshaverne regning. Omkostningen til foreningens byggetekniker afholdes af andelshaveren.

Når sammenlægningen er gennemført betaler andelshaveren boligafgift tillige af det sammenlagte areal. Boligafgiften for arealet i tagetagen fastsættes til halvdelen af den boligafgift, som er gældende til enhver tid pr. m² for foreningens øvrige boligareal. Det sammenlagte areal fastlægges i henhold til arealbekendtgørelsen af foreningens byggetekniker.

Før, under og efter sammenlægningen har andelen kun én stemme.

§ 14 A

Når en eventuel lejelejlighed i ejendommen bliver ledig, bestemmer følgende retningslinjer i nævnte rækkefølge, hvem der tilbydes at købe lejligheden som andel:

Til andelshavere, der er indtegnet på en intern venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten går forud for de senere indtegnede.

Interesserede medlemmer, der indmeldte sig ved stiftelsen, kan inden udgangen af 31. oktober 2010 skriftligt meddele bestyrelsen at man ønsker at komme på den interne venteliste. Herefter sker indplacering efter lodtrækning forestået af bestyrelsen. Efter 1. november 2010 vil optagelse af andelshavere på ventelisten være efter princippet om først i tid.

Hvis ingen på den interne ventelisten selv ønsker at købe den tomme lejelejlighed som andel, tilbydes lejligheden, i form af andel, til en person der står på en ekstern venteliste, således at den, der først er indtegnet på ventelisten går forud for de senere indtegnede.

Berettiget til at stå på den eksterne venteliste er personer, som er anvist af andelshavere i foreningen. Interesserede medlemmer, der indmeldte sig ved stiftelsen, kan inden udgangen af 31. oktober 2010 skriftligt meddele bestyrelsen navnet på 2 personer som andelshaveren ønsker at få skrevet på den eksterne venteliste. Herefter sker indplacering efter lodtrækning forestået af bestyrelsen. Efter 1. november 2010 vil optagelse af nye personer på ventelisten være efter princippet om først i tid. Hver andel har alene ret til at have to personer anvist på listen.

§ 15

Overdragelsessum:

Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen efter lovgivningens regler herom. Overdragelsessummen skal indbetales til administrators kontor, jfr. § 17, stk. 4, før indflytning i boligen må ske.

Værdien af andelen i foreningens formue fastsættes af generalforsamlingen. Andelsværdien opgøres i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Generalforsamlingens fastsættelse af andelsværdien er bindende, selv om der lovligt kunne være fastsat en højere pris.

§ 16

Vurdering af andel:

Såfremt sælgeren påberåber sig forbedringer, der skal indgå i salgsprisen, eller hvis bestyrelsen vurderer at andelslejlighedens vedligeholdelsestilstand påkræver det, anviser bestyrelsen en autoriseret vurderingsmand, som foretager en opgørelse af prisen for forbedringer og inventar i overensstemmelse med lovgivningens regler herom. Vurderingsmanden kan tillige fastsætte eventuelt nedslag for mangelfuld

vedligeholdelse eller beløb til lovliggørelse af installationer. Bestyrelsen godkender den fremkomne pris. Honorar til vurderingsmanden betales af den fraflyttende andelshaver.

Hvis den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere bestyrelsens godkendte pris for forbedringer og inventar samt eventuelle fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand eller beløb til lovliggørelse af installationer, foretages vurdering af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold.

Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af Boligretten.

Skønsmanden skal ved besigtigelse af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen til at deltage. Skønsmanden udarbejder en vurderingsrapport, hvori prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer selv bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttede andelshaver og foreningen, eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

§ 17

Fremgangsmåden:

Inden aftalens indgåelse skal sælgeren til køberen udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, samt udlevere andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget tillige med 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, som forsynes med bestyrelsens påtegning og godkendelse.

Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan forlange, at overdragelsesaftalen skal oprettes på en standardformular.

Overdragelsessummen skal før indflytning i boligen indbetales til foreningens administrator, jfr. § 15, som efter fradrag af foreningens eventuelle tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver. Foreningen 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 o. lign. Foreningen er endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved det overtagede.

§ 18

Straks på overtagelsesdagen skal køberen med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved

forbedringer, inventar og løsøre, som i henhold til overdragelsesaftalen er overtaget sammen med boligen. Efter endt godkendelse af boligen og det medfølgende inventar og løsøre, frigives købesummen med fradrag for de i § 17 nævnte beløb til sælgeren.

Såfremt køberen straks skriftligt dokumenterer mangler, kan administrator, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et passende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

§ 19

Har andelshaveren, herunder et eventuelt bo efter andelshaveren, ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med lovgivningens eller nærværende vedtægters bestemmelser herom, bestemmer bestyrelsen hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i §§ 17 og 18.

§ 20

Dødsfald:

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

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

Hvis der ikke efterlades ægtefælle, har den, som umiddelbart forud for dødsfaldet har haft fælles husstand med andelshaveren, ret til at indtræde i foreningen og overtage boligen.

Efterlades hverken ægtefælle eller samlever, kan en person, der er omfattet af persongruppen i § 14, overtage andelen og boligen. Dette omfatter personer, som afdøde har testamenteret andelen og boligen til.

Såfremt ingen af de ovennævnte persongrupper ønsker at overtage andelen og boligen, finder § 19 tilsvarende anvendelse.

Erhververen skal godkendes af bestyrelsen, ligesom prisen for overtagelsen skal godkendes af bestyrelsen.

§ 21

Samlivsophævelse:

Ved opløsning af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter boligen, skal dennes ægtefælle indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse overtager retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig.

§ 22

Opsigelse:

Andelshaveren kan ikke opsig medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-19 om overdragelse af andel.

§ 23

Eksklusion:

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

1. Når et medlem ikke betaler indskud, resterende indskud eller andre skyldige beløb af enhver art, og det skyldige beløb ikke er betalt senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
2. Når et medlem er i restance med boligafgift eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler. Såfremt foreningen administreres af professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, så det er til gene for de øvrige medlemmer.
4. Når et medlem i forbindelse med overdragelse af en andel indgår aftaler, der er i strid med lovgivningens og vedtægternes bestemmelser herom, herunder når et medlem betinger sig en højere pris, end den pris, der er godkendt af andelsboligforeningens bestyrelse, i henhold til bestemmelserne herom i vedtægterne og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.
5. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, som efter lejelovgivningen berettiger udlejer til at hæve lejemålet.

Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 14 A.

Når bestyrelsen har ekskluderet et medlem på grund af restance over for foreningen, skal den til enhver tid gældende lejelovgivning om pligtige pengeydelse i leje forhold være gældende med de i lovgivningen nævnte sanktioner, herunder skal bestyrelsen eller foreningens administrator kunne begære foretagelse af udsættelsesforretning ved fogedens hjælp imod andelshaveren, såfremt denne ikke straks efter eksklusion fraflytter og rydder andelsboligen. Disse vedtægter er aftalt som umiddelbart

eksekutionsgrundlag i relation til fagedforretninger imod foreningens til enhver tid værende medlemmer.

§ 24

Generalforsamling:

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 6 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Valgt af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport samt stillingtagen til regnskabet godkendelse, og vedtagelse af andelsværdien.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg af bestyrelse.
7. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning.

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 administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator, dog med respekt af eventuelt opsigelsesvarsel i en mellem administrator og andelsboligforeningen indgået administrationsaftale.

§ 25

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling, om nødvendigt, kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Bestyrelsen kan med frigørende virkning vælge at fremsende indkaldelse, bilag hertil og referater af generalforsamlinger via e-mail, senere e-boks eller andre elektroniske medier til de andelshavere, der har meddelt kontaktoplysninger/e-mailadresse til administrator. Den enkelte andelshaver har selv ansvaret for at have meddelt administrator korrekt e-mailadresse eller anden kontaktoplysning.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen, eller andelshaverne ved opslag eller på anden lignende måde senest 72 timer før tidspunktet for generalforsamlingen er gjort bekendt med, at forslaget kommer til behandling.

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

Hver andel giver én stemme. Andelshavere, der på tidspunktet for generalforsamlingens indkaldelse er i restance med boligafgift eller andre ydelser til foreningen, er dog ikke stemmeberettigede.

En andelshaver kan give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller et andet medlem af foreningen.

§ 26

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændring, salg af fast ejendom, herunder salg af foreningens sidste lejelejlighed som andel, større forbedringer, eller foreningens opløsning. Dog skal mindst 1/5 af foreningens andele være repræsenteret for at beslutning kan træffes.

Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25 %, eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift, kan kun vedtages af en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede, og hvor mindst 2/3 af de fremmødte stemmer for. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men stemmer mindst 2/3 af de fremmødte medlemmer for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange medlemmer, der er mødt, jfr. dog stk. 1.

For forslag om salg af fast ejendom, herunder salg af foreningens sidste lejelejlighed som andel, eller om andelsboligforeningens opløsning finder § 26, stk. 2, tilsvarende anvendelse.

§ 27

Dirigent m.v.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

Generalforsamlingen vælger tillige referent, der fører referat fra generalforsamlingen. Referatet underskrives af referenten, dirigenten og hele bestyrelsen.

§ 28

Bestyrelsen:

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

§ 29

Bestyrelsesmedlemmer:

Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.

De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

Generalforsamlingen vælger desuden for ét år ad gangen 1 eller 2 bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan alene vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun én person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.

Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær.

Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling.

Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, kan bestyrelsen supplere sig selv indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 30

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.

Sekretæren skal påse, at der føres protokol fra bestyrelsesmøderne. Protokollatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 31

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

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af medlemmerne, hvoraf mindst 1 medlem skal være 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.

§ 32

Tegningsregel:

Foreningen tegnes af 3 bestyrelsesmedlemmer i forening, hvoraf mindst én skal være formanden eller næstformanden.

§ 33

Regnskab og revision:

Foreningens regnskabsår løber fra den 1. januar til den 31. december. Første regnskabsår løber fra overtagelsen af ejendommen og indtil den 31. december 2011. Årsregnskabet udarbejdes af en statsautoriseret eller registreret revisor i overensstemmelse med god regnskabsskik.

Revisor vælges af generalforsamlingen.

Åbningsbalance udarbejdes, når der foreligger tinglyst retsanmærkningsfrit endeligt skøde. I henhold til åbningsbalancen udsteder administrator andelsbevis til de enkelte medlemmer.

§ 34

Foreningens årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne direkte fra administrators kontor. Budgettet kan omdeles på generalforsamlingen.

§ 35

Opløsning:

Opløsning ved likvidation forestås af 2 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 andeles størrelse.

§ 36

Retsklausul:

Eventuel tvister om forståelsen eller fortolkningen af ovenstående vedtægtsbestemmelser kan indbringes for domstolene.

§ 37

Bemyndigelser:

I forbindelse med andelsboligforeningens stiftelse bemyndiges HORTEN til at søge lån til ejendommens erhvervelse i kreditforening og bemyndiges til at søge supplerende lån i pengeinstitut, alt til opfyldelse af nærværende vedtægters § 2 og § 4, stk. 1. Bestyrelsen underskriver de endelige dokumenter efter reglerne i § 32.

Bestyrelsen er bemyndiget til i samråd med administrator at foretage omprioriteringer af ejendommens eksisterende gæld i kreditforeninger og pengeinstitutter, dog skal andelshavere godkende det valgte forslag blandt alternativer

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 7. oktober 2010.

Efterfølgende ændringer:

Generalforsamlingen 26. marts 2013: § 10 stk. 8 tilføjet og § 14 stk. 3 ændret.

Generalforsamlingen 7. april 2015: § 27 stk. 2 ændret.

Generalforsamlingen 3. marts 2016: §§ 14 litra b og c ændret.

Generalforsamlingen 9. maj 2017: § 14 litra a, b, c, d og e ændret.

Underskrevet af bestyrelsen:

9. maj 2017

Dato

Nadja Lodberg Hansen
Formand

Nicoline Nørgaard Denning

Sisse Foldberg Pedersen

Sabina Skov

Lisbeth Christiansen