



SWE

VEDTÆGTER

FOR

A/B RYPARKEN

Administrator:

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Store Kongensgade 24B

1264 København K

N a v n o g h j e m s t e d

§ 1.

(1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen Ryparken.

(1.2) Foreningens hjemsted er i Københavns kommune.

F o r m å l

§ 2.

(2.1) Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr. nr. 1014, 1025, 1026, 1027, 1028 & 1029 Emdrup, beliggende Lyngbyvej 114-142/Ryparken 2-96, 2100 København Ø.

(2.2) Bestyrelsen kan endvidere byde på tvangsauktion over en andel i foreningens ejendom med henblik på at begrænse foreningens tab i forbindelse med salget.

M e d l e m m e r

§ 3.

(3.1) 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.

(3.2) Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort 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 § 15.

(3.3) Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages den, som køber en andelslejlighed i ejendommen og udlåner eller udlejer denne til en slægtning i lige op- eller ned-

stigende linje. Bestyrelsen kan på forlangende kræve, at parterne dokumenterer det indbyrdes slægtskab.

(3.4) Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand, jf. dog ovenfor (3.3).

(3.5) Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand, jf. dog ovenfor (3.3).

(3.6) Hver andelshaver må ikke benytte mere end een 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, eller medmindre der er tale om medlemskab efter § (3.2) eller § (3.3).

(3.7) Såfremt en udlejet bolig eller en bolig som foreningen har erhvervet på tvangsauktion, jf. § 2 stk. 2 bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1 eller stk. 3, eller genudlejet på markedsvilkår, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.

I n d s k u d

§ 4.

(4.1) Indskud udgør et beløb, svarende til kr. 150,00 pr. m² eta-geareal.

(4.2) Indskuddet skal betales kontant, idet dog beboere, der indtræder ved stiftelsen, kan modregne depositum og eventuelt forudbetalt husleje.

(4.3) Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen skal der udover indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andel og lejlighed.

H æ f t e l s e

§ 5.

(5.1) Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende, jfr. dog stk. 2.

(5.2) For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

(5.3) En fratrædende andelshaver eller hans bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

A n d e l

§ 6.

(6.1) Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes lejeværdi.

(6.2) Andelene kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 6 b.

(6.3) Andelene kan belånes i overensstemmelse med reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 4 a. 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.

(6.4) 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.

B o l i g a f t a l e

§ 7.

(7.1) Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de æn-

dringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

(7.2) En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form.

B o l i g a f g i f t

§ 8.

(8.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshaverne af generalforsamlingen.

(8.2) Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes, således at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jfr. § 6.

(8.3) For opkrævning af boligafgift m.v., der ikke er rettidigt indbetalt, kan foreningen udover det gebyr, som opkræves af administrator, forlange et gebyr pr. rykkerskrivelse ved opkrævning af restancer. Gebyret til administrator beregnes efter lejelovgivningens regler. Størrelsen af gebyret til foreningen fastsættes af bestyrelsen.

V e d l i g e h o l d e l s e

§ 9.

Vedligeholdelse m.v.:

(9.1) En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg, fælles forsynings- og afløbsledninger samt udskiftning af hoved- og altandøre og vinduer.

(9.2) En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen/erhvervslokalet, så som udskiftning af gulve og køkkenborde. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.

(9.3) En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, så som pulterrum, kælderrum, altaner. For så vidt angår rum og områder i bygninger, omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige

overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.

(9.4) En andelshaver har desuden 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.

(9.5) 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 § 21.

F o r a n d r i n g e r

§ 10.

(10.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

(10.2) Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

(10.3) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagningsattest forevises.

F r e m l e j e

§ 11.

(11.1) En andelshaver må, hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3, eller § (3.3).

(11.2) En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som bortset fra i tilfælde af forældre køb, kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde så som svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

(11.3) Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades efter de af bestyrelsen fastsatte betingelser.

H u s o r d e n

§ 12.

(12.1) Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

(12.2) Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

(12.3) Overtrædelse af den fastsatte husorden kan medføre eksklusion, jfr. bestemmelserne i § 21.

O v e r d r a g e l s e v e d f r a f l y t n i n g

§ 13.

(13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

(13.2) I forbindelse med overdragelsen betaler overdrageren et ekspeditionsgebyr jf. § 15 stk. 2. 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.

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

A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

B) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Medmindre erhvervelsen sker til sammenlægning af lejligheder, jf. § 13 A, er fortrinsretten i henhold til første punktum dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne bolig sker i henholdt til denne §'s pkt. B, C & D. Bestyrelsen fastsætter nærmere generelle retningslinier for oprettelse og førelse af ventelisten.

C) Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. 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. Bestyrelsen fastsætter nærmere generelle retningslinier for oprettelse og førelse af ventelisten.

D) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Sammenlægning af lejligheder

§ 13 A.

(13A.1) Det er tilladt at sammenlægge lejligheder.

(13A.2) Sammenlægning af lejligheder kan ske både vertikalt og horisontalt, og kan maksimalt gennemføres mellem 2 af ejendommens oprindelige boliger.

(13A.3) Enhver sammenlægning skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen kan som betingelse for at godkende en ansøgning udstikke nærmere retningslinjer for sammenlægningen. Bestyrelsen er berettiget og forpligtet til at nægte at godkende en ansøgning, hvis bestyrelsen har bygningsmæssigt saglige grunde her til, jf. bl.a. "Praktiske forhold omkring lejlighedssammenlægning", udarbejdet af Peter Jahn & Partnere og Sven Westergaards Ejendomsadministration januar 2010 med eventuelle senere revideringer.

(13A.4) Ansøgning om byggetilladelse skal forelægges bestyrelsen til godkendelse inden 3 måneder efter overtagelsen af lejlighede-

den og herefter indsendes af køberen til kommunen senest 2 uger efter at bestyrelsens godkendelse foreligger. Færdigmelding af byggearbejder skal indsendes af køberen til kommunen senest 12 måneder efter opnået byggetilladelse. Bestyrelsen skal have tilsendt kopier af samtlige ansøgninger og tilladelser.

(13A.5) Hvis andelshaver ikke får byggemyndighedernes tilladelse til sammenlægning, er andelshaver forpligtet til at sætte den ene af de 2 andele til salg senest 2 måneder efter byggemyndighedernes afslag.

(13A.6) Efter sammenlægning udgør de to sammenlagte lejligheder én lejlighed og én andel. Det betyder én stemme ved generalforsamlinger. Der udstedes nyt andelsbevis.

(13A.7) Lejligheden kan ikke senere opdeles på ny.

(13A.8) Foreningen kan opkræve et gebyr for sin medvirken ved sammenlægning af lejligheder. Gebyrets størrelse afhænger af omfanget af bestyrelsens arbejde.

(13A.9) Samtlige udgifter vedrørende sammenlægning påhviler andelshaver.

P r i s

§ 14.

(14.1) Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

A) På den ordinære generalforsamling, eller om fornødent på ekstraordinær generalforsamling, fastsætter generalforsamlingen andelsværdien. Andelsværdien er bindende indtil en senere generalforsamling fastsætter en ny andelsværdi, også selvom der lovligt kunne være fastsat en højere andelsværdi i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

B) Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.

C) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.

D) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

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

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

(14.4) Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker, som udgangspunkt, på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

(14.5) I forbindelse med overdragelsen af en andel fastsættes prisen for forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller -nedslag for god eller mangelfuld vedligeholdelsesstand, på grundlag af en vurdering, foretaget af en af bestyrelsen valgt sagkyndig person efter bestemmelserne i § 14.1 litra A - D og §§§ 14.2, 14.3 og 14.4. Vurderingsmanden udarbejder en vurderingsrapport, hvor prisberegningen er specificeret og begrundet. Udgiften til udarbejdelse af vurderingsrapporten bæres af overdrager.

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

F r e m g a n g s m å d e

§ 15.

15.1) Melleml overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.

(15.2) 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.

(15.3) Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen 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.

(15.4) Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o. lign. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

(15.5) Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

(15.6) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3 - 5, skal afregnes senest 3 uger efter overdragelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

G a r a n t i f o r l å n

§ 16.

(16.1) I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber 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.

16.2) 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.

§ 17.

(17.1) Har en andelshaver ikke, medmindre fraflytning sker med henblik på overdragelse efter § (3.3) inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne herom, drager bestyrelsen omsorg for at lejligheden overdrages efter reglerne i §§ 13 og 14.

D ø d s f a l d

§ 18.

(18.1) I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

(18.2) Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedenævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge

- A) Samlever eller anden person, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
- B) Afdødes børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre.
- C) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

(18.3) Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

(18.4) Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, drager bestyrelsen omsorg for at lejligheden overdrages efter reglerne i disse vedtægters §§ 13 og 14. Det indkomne beløb med fradrag af restancer afregnes til boet efter reglerne i § 15.

S a m l i v s o p h æ v e l s e

§ 19.

(19.1) Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

(19.2) Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.

(19.3) Ved ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19, stk. 2 finder §§ 14-16 tilsvarende anvendelse.

Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

O p s i g e l s e

§ 20.

(20.1) En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13 - 19 om overførsel af andelen.

E k s k l u s i o n

§ 21.

(21.1) Bestyrelsen kan i følgende tilfælde ekskludere et medlem og bringe brugsretten til ophør:

- A) Såfremt en andelshaver ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
- B) Såfremt en andelshaver ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 16, stk. 4, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
- C) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.
- D) Såfremt en andelshaver overtræder de i medfør af § 13 A fastsatte betingelser for tilladelse til sammenlægning.
- E) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
- F) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.

- G) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejer til at ophæve lejemålet.
- H) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i overtrædelse af husorden i et sådant omfang at en udlejer efter lejelovens regler ville være berettiget til at ophæve lejemålet.

(21.2) Efter eksklusionen drager bestyrelsen omsorg for overdragelse af lejligheden, der baseres efter retningslinjerne i §§ 13 & 14.

L e d i g e b o l i g e r

§ 22.

(22.1) I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter §§ 17, 18 eller 21, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13.2 B og C. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

(22.2) Foreningen må ikke sælge den sidste udlejede lejlighed (erhverv eller bolig).

G e n e r a l f o r s a m l i n g

§ 23.

(23.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

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

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Bestyrelsens beretning.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 5) Forslag.

- 6) Valg.
- 7) Eventuelt.

(23.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

I n d k a l d e l s e m . v .

§ 24.

(24.1) Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 7 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.

(24.2) Bestyrelsen kan med frigørende virkning vælge at fremsende indkaldelse, bilag hertil og referater af generalforsamlinger via e-mail 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.

(24.3) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 7 dage før generalforsamlingen.

(24.4) Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 3 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

(24.5) Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator og revisor, samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

(24.6) Hver andel giver een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt.

Flertal

§ 25.

(25.1) Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2 - 4. Dog skal altid mindst 1/8 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.

(25.2) Forslag om

- vedtægtsændringer
- nyt indskud
- regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften
- iværksættelse af forbedringsarbejder
- istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25%
- henlæggelse til arbejder med et beløb, der overstiger 25% af den hidtidige boligafgift

Kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer i andelsboligforeningen er repræsenteret, og med et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer.

Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men kan et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget opnås, kan der indkaldes til ny generalforsamling. På denne kan forslaget da endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

(25.3) Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.

(25.4) Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 3/4 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 3/4 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

Dirigent m. v.

§ 26.

(26.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

(26.2) Sekretæren eller administrator skriver beslutningsreferat for generalforsamlingen. Beslutningsreferatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Beslutningsreferatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede skal tilstilles andelshaverne senest een måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelse

§ 27.

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

(27.2) Bestyrelsen er bemyndiget til sammen med administrator at omlægge de i ejendommen indestående lån, under forudsætning af, at løbetiden ikke forlænges, og at foreningens fremmedfinansiering ikke forøges væsentligt.

Bestyrelsesmedlemmer

§ 28.

(28.1) Bestyrelsen består af en formand og yderligere 4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

(28.2) Formand vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.

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

(28.4) Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen to eller tre bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

(28.5) Som bestyrelsesmedlemmer eller -suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller -suppleant kan kun vælges een person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted. Et bestyrelsesmedlem der fraflytter andelsboligforeningen udtræder af bestyrelsen senest med virkning fra fraflytningdagen.

(28.6) Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær.

(28.7) Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratreden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratreden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

(28.8) Bestyrelsesmedlemmer har tavshedspligt for så vidt angår oplysninger der kommer til deres kendskab i forbindelse med deres virke som bestyrelsesmedlemmer. Tavshedspligten gælder så vel foreningens forhold så vel som kommende, nuværende og tidligere beboeres forhold.

M ø d e r

§ 29.

(29.1) 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.

(29.2) Sekretæren skriver beslutningsreferat for bestyrelsesmøder. Beslutningsreferatet underskrives af hele bestyrelsen.

(29.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

T e g n i n g s r e t

§ 30.

(30.1) Foreningen tegnes af 3 bestyrelsesmedlemmer i forening.

A d m i n i s t r a t i o n

§ 31.

(31.1) Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller anerkendt ansvarsforsikret administrationsselskab til som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

(31.2) Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende § stk. 3 og 4 finder da anvendelse.

(31.3) Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut eller i Girobank, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævning ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.

(31.4) Bestyrelsen kan helt eller delvist overlade bogføring, opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger, til et pengeinstitut eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske udbetalinger.

(31.5) Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlige ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.

R e g n s k a b

§ 32.

(32.1) Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er den 1/10 - 30/9. Første regnskabsperiode er fra den 1. april 1997 til den 30. september 1997.

(32.2) I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden

indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.

(32.3) Som note til regnskabet oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 16.

(32.4) Hvert år medtages i resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

R e v i s i o n

§ 33.

(33.1) Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.

§ 34.

(34.1) Den af revisor reviderede årsrapport kan fremsendes til andelshaverne som ekstrakt, indeholdende resultatopgørelse med noter, balance med noter samt øvrige noter til årsrapporten, herunder andelsværdiberegningen tilligemed forslag til drifts- og likviditetsbudget samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling. Den fuldstændige årsrapport kan udskrives fra foreningens hjemmeside eller rekvireres på ejendomskontoret.

O p l ø s n i n g

§ 35.

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

(35.2) Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andels størrelse.

ooo00ooo

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 21. januar 1997.

§ 8 3. afsnit og § 27 2. afsnit indføjet efter vedtagelse på generalforsamling den 30. januar 2003.

Vedtægternes §§ 6, 9, 13, 14, 15 og 16 er ændret på ekstraordinær generalforsamling den 2. maj 2005.

Vedtægternes § 14.1.A er ændret på ekstraordinær generalforsamling den 11. september 2007.

Vedtægterne er tilføjet § 10A og § 22.2 på ekstraordinær generalforsamling den 27. september 2007.

Vedtægternes § 10A om udnyttelse af loftsareal er slettet på ekstraordinær generalforsamling den 27. november 2008.

Vedtægternes §§ 3, 11, 13, 21 er ændret og § 13A er tilføjet på ekstraordinær generalforsamling den 4. marts 2010.

Vedtægternes § 2, § 3, (3.2), (3.3), (3.4), (3.5), (3.6), (3.7) og §§ 11 og 17 er ændret på ekstraordinær generalforsamling den 10. februar 2011.

Vedtægternes § 8, § 21, § 24 og § 34 er ændret på ordinær generalforsamling den 30. januar 2014.

I bestyrelsen:



Svend Kristensen



Merethe K. Plum



Ole Blom

Formand



Rikke B. Andersen



Søren Giversen