September 2023

V E D T Æ G T E R

for

Andelsboligforeningen
Saltværksvej 71 – 73/Kastrupvej 292 – 296

Navn og hjemsted:

§ 1.

Stk. 1.
Foreningens navn er: Andelsboligforeningen Saltværksvej 71 – 73/Kastrupvej 292 – 296.

Stk. 2.
Foreningens hjemsted er Tårnby Kommune.

Formål:

§ 2.

Foreningens formål er at erhverve, eje og administrerer ejendommen matr. nr. 4 cu Kastrup.

Medlemmer:

§ 3.

Stk. 1.
Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig/lejlighed i foreningens ejendom, og som erlægger det til

enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg. Hvert medlem må kun have brugsret til en beboelseslejlighed og er forpligtet til selv at bebo lejligheden, jfr. dog § 11, hvilket vil sige, at man efter gældende regler herom skal have sin folkeregisteradresse registreret i lejligheden, og at man således skal benytte lejligheden som sit livscentrum/fasteopholdssted.

Der er tillige mulighed for medlemskab af foreningen med henblik på at drive erhverv fra lejligheden Saltværksvej 71, st.tv., 2770 Kastrup og disse vedtægter skal have virkning for dette medlemskab med de fornødne lempelser og krav, som bl.a. følger af den erhvervsmæssige brug.

Andelsboligforeningens bestyrelse skal godkende den virksomhedstype, som drives fra lejligheden; på tidspunktet for vedtagelsen af disse vedtægter er frisørvirksomhed således accepteret. Bestyrelsen skal angive skellig grund for evt. nægtelse. Medlemmet kan forlange en sådan afgørelse indbragt for en generalforsamling til endelig prøvelse.

Stk. 2.
Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Stk. 3.
Ved "flytte ind i" forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Stk. 4.
Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende i maximalt ét år på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

Stk. 5.
Husstanden kan maximalt bestå af 2 voksne og disses børn.

Stk. 6.
Generalforsamlingen afgør, om en bolig som har været udlejet til en person der har medvirket ved ejendommens drift, skal sælges til ny andelshaver, idet dog bestyrelsen træffer afgørelse om, hvem der skal være ny andelshaver, jf. § 14.

Kommunikation:

§ 3a.

Stk 1.

Enhver form for skriftlig kommunikation mellem medlemmerne og foreningen afvikles med fuld gyldighed digitalt, p.t. via e-mail og foreningens hjemmeside, med mindre foreningen måtte bestemme andet.

Stk 2.
Foreningens adresseoplysninger, som medlemmerne skal anvende, vil fremgå af foreningens hjemmeside.

Stk 3.
Senest ved overtagelsen af andel i foreningen er medlemmet forpligtet til at meddele foreningen den e-mailadresse, som foreningen kan anvende ved enhver form for kommunikation.

Denne adresse kan foreningen anvende indtil foreningen af medlemmet orienteres om en anden adresse.

Stk. 4.
Det er i henhold til det foran anførte til stadighed medlemmernes eget ansvar, om man modtager og gør sig bekendt med indholdet af kommunikation fra foreningen.

Stk 5.
Foreningen er berettiget til med fuld gyldighed som orientering også i henhold til nærværende vedtægter at give alle medlemmer fornøden orientering via foreningens hjemmeside, hvis indhold medlemmer således selv er ansvarlig for at være bekendt med.

Indskud

§ 4.

Stk. 1.
Indskud er beløb, svarende til 3 måneders boligafgift, således som denne er fastsat ved stiftelsen.
Stk.2.
Indskuddet skal betales kontant, idet dog beboere, der indtræder ved stiftelsen, kan modregne depositum, forudbetaling og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto.

Stk. 3.
Ved optagelse af ny andelshaver efter stiftelsen skal der ud over indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 15 godkendes for andel og bolig.

Stk. 4.

Har foreningen kautioneret for lån/stillet garanti for lån til erhvervelse af andelsbolig i henhold til tidligere regler i andelsboligforeningsloven gælder hidtidige vilkår herfor indtil den pågældende andelshavers lån er indfriet.

Hæftelse:

§ 5.

Stk. 1.
Medlemmerne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende, jf. dog stk.2.

Stk. 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 pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Stk. 3.
En fratrædende andelshaver eller hans bo hæfter for forpligtelserne efter stk. 1 og 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget boligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

Andel:

§ 6.

Stk. 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.
Stk. 2.
Andelene i foreningens formue kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-20. eller ved tvangssalg i overensstemmelse med andelsboliglovens til enhver tid gældende regler, p.t. lovens § 6 b.

Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven på følgende betingelser:

a) Långiver skal underrette foreningen, såfremt andelshaveren i væsentlig grad misligholder lånets vilkår.

b) Andelshavere, der ønsker at belåne deres andelsboliger skal betale gebyrer og andre foreningsomkostninger, som er forbundet med pantsætningen, f.eks. forespørgsler fra lågivere, fremsendelse af foreningsoplysninger og foreningsdokumenter, forespørgsler til Andelsbogen, afregning af andelsindskuddet ved fraflytning samt ekstraordinære værdiansættelser af andelens (pantets) værdi og lignende udgifter, som foreningen og/eller administrator påføres.

Stk. 3.
For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at der træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

Boligaftale:

§ 7.

Stk. 1.
Foreningen kan oprette en boligaftale med hvert medlem, der indeholder bestemmelser om lejlighedens brug med videre, idet det påhviler foreningen ved dennes bestyrelse at drage omsorg for, at der til stadighed i ejendommen hersker orden i ejendommen. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

Stk. 2.
En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke aktivt og synligt i forhold til de andre andelshavere i foreningen anvendes til erhverv i nogen form.

Stk. 3.
Opsigelse af en lejlighed skal ske skriftligt til bestyrelsen, senest 3 kalendermåneder før man ønsker at flytte. Kan der opnås enighed med en ny andelshaver, jf. § 13, om overtagelse før de 3 måneder er gået, kan det besluttes, at handlen foregår før udløbet af opsigelsesfristen.

Stk. 4.
Opsigelse undtager ikke den fraflyttende andelshaver forpligtelsen til at betale boligafgift indtil nyt medlems overtagelse af lejligheden.

Boligafgift m.v.:

§ 8.

Stk .1.

Størrelsen og fordeling af boligafgiften samt forbrugsudgifter til vand, varme, fællesantenne m.v. fastsættes til enhver tid, bindende for alle andelshavere, af generalforsamlingen.

Vedligeholdelse:

§ 9.

Stk. 1.
Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger (lodrette strenge inkl. afgreninger) og bortset fra udskiftning af hoved- og køkkendøre samt vinduer. F.s.v. angår alle el-installationer omfatter vedligeholdel-sespligten installationer fra og med el-målerenheden og ind i lejligheden.

Stk. 2.
Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, såsom for eksempel udskiftning af gulve og køkken-borde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Stk. 3.
En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, altaner og lign. For så vidt angår sådanne rum og områder i bygninger omfatter vedligehol-delsesforpligtelsen dog kun vedligeholdelsen af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan dog fastsætte nærmere og herfra afvigende regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.

Stk. 4.
En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige og udvendige vedligeholdel-sesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

Stk. 5.
Andelsboligforeningen er forpligtet til med respekt af generalforsamlingens evt. herfra afvigen-de beslutninger at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure, carporte samt fælles anlæg.

Bestyrelsen kan beslutte, at vedligeholdelses- og forbedringsarbejder skal udføres som fællesarbejder, jfr. nedenfor.

Tidspunktet for udførelsen af fællesarbejder er begrænset til de sidste lørdage i april og september måneder. Tilmelding fra andelshaverne finder sted efter bestyrelsens nærmere anvisninger. Den enkelte andelshavers udførelse af fællesarbejdet sker ligeledes efter bestyrelsens nærmere

anvisninger.

Såfremt en andelshaver ikke deltager i fællesarbejdet, vil andelshaveren blive opkrævet et beløb, som fastsættes af bestyrelsen, og som pt. (2017) udgør kr. 1.000,00. Beløbet opkræves sammen med huslejen for november måned i det år, hvor andelshaveren har undladt at deltage i fællesarbejdet.

Stk. 6.
Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve at nødvendig vedligeholdelse foretages indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel jf. § 21, og bestyrelsen indrømmes da ret til at lade arbejderne udføre for andelshaverens regning.

Forandringer:

§ 10.

Stk. 1.
Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden.

Stk.2.
Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter og i øvrigt være hensigtsmæs-sige og ikke stride mod andre andelshaveres interesser.

Stk.3.
Enhver væsentlig forandring og bygningsforanstaltning, der er forbundet med særlige krav i henhold til lovgivningen (bygningsreglement, el, vand m.v.) skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest 30 dage før den bringes til udførelse.

Bestyrelsens godkendelse skal herefter afventes, og bestyrelsen er berettiget til suverænt at stille krav for arbejdets gennemførelse.

Stk.4.
I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelser skal meddeles efter andre regelsæt, skal sådanne tilladelser således forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

Stk. 5.
Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte og gennemførte forandringers forsvarlighed og

lovlighed.

Stk. 6.
Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

Fremleje:

§ 11.

På betingelse af

1/
Forudgående skriftlig tilladelse fra bestyrelsen,

2/
Etablering af endelig kontrakt udarbejdet af bestyrelsen og underskrevet af bestyrelsen, andelshaver og lejer/låner og

3/
Betaling af honorar fastsat af bestyrelsen for medvirken hertil,

kan en andelshaver evt. fremleje eller udlåne sin lejlighed helt eller delvist.

Andelshaver har således ikke et retskrav på at få en sådan tilladelse, som kun efter bestyrelsens suveræne afgørelse kan gives, såfremt andelshaver har benyttet lejligheden i 2 år, og når der foreligger skriftlig og efter bestyrelsens suveræne afgørelse fuldgod dokumentation for, at andelshaver er midlertidigt fraværende, institutionsanbringelse (dog ikke fængsel), uddannelse og militærtjeneste for en begrænset periode på højst 2 år (forlængelse kan ikke finde sted).

Bestyrelsen kan løbende under perioden afkræve andelshaver dokumentation for, at grundlaget for udlejning/udlån fortsat er tilstede.

Fremkommer denne dokumentation ikke rettidig, kan bestyrelsen uden varsel trække tilladelsen tilbage og ved skriftlig meddelelse til andelshaver stille krav om, at lejer eller låner skal fraflytte lejligheden.

Husorden:

§ 12.

Stk. 1.
Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle medlemmer fastsætte regler om husorden, husdyrhold med videre.

Stk.2.
Bestemmelser om husdyr med videre kan dog ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

Overdragelse:

§ 13.

Stk. 1.
Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel, efter reglerne i § 13. stk. 2, i til en anden person eller to andre personer (ikke selskaber med begrænset ansvar), der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i lejligheden. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver/de nye andelshavere, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

Stk. 2.
Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i nedenstående rækkefølge:

A) Den/de, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker ved bytning internt i foreningen eller til personer, der er beslægtet med andelshaveren i lige op- og nedstigende linie herunder tillige hel- og halvsøskende, eller til personer, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen, og således tilmeldt adressen.

B) Andre andelshavere, der er indtegnet på en sammenlægningsventeliste hos bestyrelsen, således at den der er først er indtegnet på ventelisten går forud for de senere indtegnede, d.v.s. at en andelshaver, der bor til den ene eller den anden side eller direkte ovenover eller nedenunder inden for samme opgang i forhold til den andelshaver, hvis lejlighed skal overdrages, kan komme i betragtning, såfremt man er indtegnet på ventelisten.

C) 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.

D) Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der er indtegnet på en evt.oprettet venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegning.

E) Andre, der indstilles af den sælgende andelshaver.

Bestyrelsen kan bestemme, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers kan slettes.

For administration af ventelisten er bestyrelsen bemyndiget til og at opkræve et optagelses- og opretholdelsesgebyr og betaling heraf skal være en forudsætning for optagelse på og forbliven på ventelisten.

Ledige lejligheder:

§ 14.

Stk. 1.
I tilfælde hvor en tidligere udlejet lejlighed skal overgå til en andelshaver eller en lejlighed, hvor den tidligere andelshaver har mistet indstillingsretten efter vedtægterne, eller har over-givet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen respektere de i § 13 stk. B og stk. D nævnte ventelister. Såfremt lejligheden ikke overtages i henhold til ventelisterne, skal det ved brev eller opslag med mindst 14 dages varsel bekendtgøres, at andelshaverne kan indstille en kandidat til lejligheden, og der trækkes lod mellem de indstillede kandidater, der kan godkendes af bestyrelsen, jf. § 13 STK. 1. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage lejligheden.

Stk. 2.
Bestyrelsen skal være bemyndiget til at give lejeren af en tidligere udlejet lejlighed fortrinsret til køb af andelen.

Pris:

§ 15.

Stk. 1.
Prisen for andel og lejlighed skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter denne paragraf. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

A) Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen. Andelenes pris og evt. prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne være fastsat en højere pris.

B) Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen, med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slidtage.

C) Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slidtage.

D) Såfremt lejlighedens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god/mangelfuld, beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

Stk. 2.
Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B – D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn excl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.

Stk. 3.
Såfremt der samtidig med overdragelsen af andel og lejlighed overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

Stk. 4.
Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af vurdering af en af andelsboligforeningens bestyrelse udpeget vurderingsmand, hvis honorar afholdes af den fraflyttende andelshaver. Vurderingsmanden tager tillige stilling til pristillæg/afslag for vedligeholdelsesstanden.

Stk. 5.
Såfremt den sælgende/fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den således fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte pristillæg eller nedslag for mangler og mangelfuld vedligeholdelsesstand vurderes disse ved syn og skøn foretaget af arkitekt udpeget af Andelsboligforeningens Fællesrepræsentation. Skønsmanden skal ved besigtigelse af lejligheden indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes.

Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende 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.

Fremgangsmåde:

§ 16.

Stk. 1.
Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal køber have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand.

Stk. 2.
Køber skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og om straf.

Stk. 3.
Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular og berigtiges af administrator.

Stk. 4.
Overdragelsessummen skal indbetales kontant til foreningen eller dennes befuldmægtigede.

Forinden afregning til den fraflyttende andelshaver har foreningen eller dennes administrator ret til at fratrække følgende:

- Foreningens eventuelle tilgodehavender, herunder et passende beløb til dækning af evt. efterbetalinger vedr. forbrug af varme, vand, el eller antenne/internet o.l.
- Lån, som foreningen har kautioneret for/stillet garanti for.
- Evt. beløb, som foreningen har noteret transport for.
- Eventuelle øvrige rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere.
- Et rimeligt beløb til dækning af købers eventuelle krav i anledning af mangler konsta-teret ved overtagelsen af andelsboligen.

Afregning til den fraflyttende andelshaver skal ske senest 4 uger efter overtagelsesdagen med mindre særlige forhold ikke gør dette muligt. Særlige forhold kan være afregning til rettighedshavere o.l.

Stk. 5.
Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholdt et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende.

Stk. 6.
Foreningen er endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overdragelsen.

Stk. 7.
Snarest muligt efter køberens overtagelse af lejligheden, skal denne, hvis eventuelle mangler ved lejlighedens og dennes vedligeholdelsesstand, og/eller ved vurderede forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med lejligheden, gøres gældende, underrette besty-relsen herom, som indkalder vurderingsmanden til en besigtigelse af forholdene; sælger, køber, administrator og bestyrelsen indkaldes til denne besigtigelse.

Stk. 8.
Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis vurderingsmanden således skønner kravet rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgerne, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

Det oven for anførte afskærer ikke køber fra ved en sådan proces at nedlægge påstand om yderligere nedslag, end det vurderingsmanden er kommet frem til.

Stk. 9.
Overdragelsessummen med eventuelle fradrag skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra køber.

Garanti for lån:

§ 17.

Stk. 1.

Har foreningen kautioneret for lån/stillet garanti for lån til erhvervelse af andelsbolig i henhold til tidligere regler i andelsboligforeningsloven gælder hidtidige vilkår herfor indtil den pågældende andelshavers lån er indfriet.

Stk. 2.
Såfremt en 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 medlemmets brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 21 om eksklusion.

Stk. 3.
Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når andelsindskuddet ved overdragelse af andelsboligen 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 månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

Stk. 4.
Har andelshaveren benyttet sig af muligheden i stk.1, skal bestyrelsen underrette pengein-stituttet om godkendelse af salg af andelen, såfremt pengeinstituttet udtrykkeligt har anmodet herom.

Stk. 5.
Bestyrelsen kan betinge lån eller kaution i henhold til stk.1. af, at misligholdelse med betaling på lån til pengeinstituttet tillægges samme misligholdelsesvirkning, som ved manglende rettidig betaling af boligafgift, jfr. § 21.

Bestyrelsen kan gennemføre overdragelse:

§ 18.

Stk. 1.
Har en andelshaver ikke inden fraflytningen, eller 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 16.

Dødsfald:

§ 19.

Stk. 1.
I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskabet og beboelse af lejligheden.

Stk. 2.
Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 12 måneder, og således tilmeldt adressen, og dernæst til personer, der var beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op- og nedstigende linie. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen, ligesom reglerne for fastsættelse af pris og vilkår for overdragelsen, jf. bl.a. §§ 13, 14 og 15 finder anvendelse, dog således at der ved arveudlæg til en af de i henhold til det i denne bestemmelse anførte personer ikke stilles krav om indbetaling af købesummen til foreningen.

Stk. 3.
Er der ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 16.

Samlivsophævelse:

§ 19A.

Stk. 1.
Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller eller samlivsforhold i øvrigt bevarer den af parterne, der er medlem af foreningen sit medlemskab uændret. Principperne i lejelovens § 77 finder ikke anvendelse.

Sameje:

§ 19B.

Stk. 1.
Er ejerforholdet til en andel delt mellem 2 personer (sameje) kan disse parter frit træffe aftale om samling af ejerforholdet hos en af disse. Ændringer skal anmeldes overfor bestyrelsen.

Opsigelse:

§ 20.

Stk. 1.
Andelshaverne kan ikke opsiges deres medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter de almindelige regler om overførelse af andelen.

Eksklusion:

§ 21.

Stk. 1.
I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten til ophør ved beslutning truffet suverænt af bestyrelsen uden krav om forelæggelse for en generalforsamling:

A:
Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler evt. resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.

B:
Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag på lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jf. § 17.

C:
Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke fore-tager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9.

D:
Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere, herunder groft overtræder foreningens ordensregler; denne bestem-melse kan bringes i anvendelse, dersom en andelshaver har undladt efter mindst 2 skriftlige tilrettevisninger fra bestyrelsen at have rettet for sig.

E:
Såfremt en andelshaver i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.

F:
Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestem-

melser berettiger udlejer til at ophæve lejemålet.

G:
Såfremt andelshaver ikke, jfr. vedtægternes § 3, stk. 1 selv benytter lejligheden, hvilket dog forudsætter, at andelshaver ikke efter 2 skriftlige henvendelser fra bestyrelsen, hvor der minimum skal gå 30 dage mellem henvendelserne, retter for sig, herunder på tro og love skriftligt over for bestyrelsen erklærer og efter de af bestyrelsen opstillede krav dokumenterer, at man selv benytter lejligheden.

H:
Såfremt et medlem uden iagttagelse af reglen i § 11 lader andre flytte ind i en andelslejlighed eller ikke drager omsorg for, at lejer eller låner fraflytter lejligheden, bl.a. efter at bestyrelsen har trukket tilladelsen til udlejning eller udlån tilbage med den tilføjelse, at andelsboligforeningens bestyrelse da er berettiget til at foranledige den eller de personer, som i strid med § 11 måtte være flyttet ind i lejligheden eller ikke fraflytter lejligheden, udsat af lejligheden med bistand af fogeden ved en umiddelbar fogedforretning.

Stk. 2.
Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed, og der forholdes som bestemt i § 18.

Generalforsamling:

§ 22.

Stk. 1.
Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Stk. 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 og fastlæggelse af andelskrone.
4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5) Forslag.
6) Valg af formand for bestyrelsen.
7) Valg af indtil 5 medlemmer af bestyrelsen.

8) Valg af administrator.
9) Valg af revisor.
10) Eventuelt.

Stk. 3.
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.

Indkaldelse m.v.:

§ 23.

Stk. 1.
Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage.

Stk. 2.
Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Stk. 3.
Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 4 dage før generalforsamlingen.

Stk. 4.
Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldel-sen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 3 dage før generalforsam-lingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Stk. 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, der bebor lejligheden samme med andelshaveren. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver.

Stk. 6.
Administrator og revisor samt kasserer samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 7.

Hver andel giver én stemme.

Stk. 8.
En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller en myndig person, der beror lejligheden sammen med andelshaveren, eller til en anden andelshaver.

En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

Flertal:

§ 24.

Stk. 1.
Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2 – 4. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være tilstede.

Stk. 2.
Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mel-lem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 40 %, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er tilstede og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne tilstede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

Stk. 3.
Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer, overfor hvem andelshaverne hæfter solidarisk.

Stk. 4.
Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige medlemmer. Er der ikke mindst 3/4 af samtlige medlemmer tilstede på generalforsamlingen, men er et flertal på mindst 3/4 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med mindst 3/4 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

Dirigent m.v.:

§ 25.

Stk. 1.
Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

Stk. 2.
Sekretæren skriver protokollat over det ved generalforsamlingen passerede. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede skal tilstilles andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelse:

§ 26.

Stk. 1.
Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

Bestyrelsesmedlemmer:

§ 27.

Stk. 1.
Bestyrelsen består af 3 – 6 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

Stk. 2.
Hele bestyrelsen kan dog ikke være på valg samme år. 3 bestyrelsesmedlemmer er på valg i ulige år og 3 bestyrelsesmedlemmer i lige år.

Stk. 3.
Generalforsamlingen vælger desuden en eller to bestyrelsessuppleanter.

Stk. 4.
Såfremt de eller flere kandidater ved en afstemning om valg til bestyrelse eller som suppleant opnår lige mange stemmer, afgøres valget ved lodtrækning mellem de pågældende.

Stk. 5.
Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan vælges én myndig person fra hver husstand og kun en person der bebor andelslejligheden. Genvalg kan finde sted.

Stk. 6.
Bestyrelsen konstituerer sig selv med en formand, næstformand og en kasserer.

Stk. 7.
Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i hans sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

Møder:

§ 28.

Stk. 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 særinte-resser i sagens afgørelse.

Stk. 2.
Sekretæren skriver protokollat fra bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.

Stk. 3.
I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

Bestyrelsen:

§ 29.

Stk. 1.
Bestyrelsesmøde indkaldes af formand eller i hans sted af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.

Stk. 2.
Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er tilstede.

Stk. 3.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige skal formandens eller i hans forfald næstformandens stemme være afgørelse.

Tegningsret:

§ 30.

Stk. 1.
Foreningen tegnes af formand og et bestyrelsesmedlem i forening eller af næstformand og et bestyrelsesmedlem i forening.

Administration:

§ 31.

Stk. 1.
Generalforsamlingen vælger en advokat til som administrator at forestå ejendommens almindelige økonomiske og/eller juridiske forvaltning.

Stk. 2.
Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator.

Stk. 3.
Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

Kasserer:

§ 32.

Stk. 1.
Bestyrelsen vælger en kasserer til at forestå ejendommens almindelige økonomiske forvaltning.

Stk. 2.
Bestyrelsen træffer nærmere aftale med kassereren om dennes opgaver og beføjelser.

Regnskab:

§ 33.

Stk. 1.

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

Stk. 2.
Regnskabsåret er kalenderåret.

Stk. 3.
I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag til andelskrone. Forslaget anføres som note til regnskabet.

Revision:

§ 34.

Stk. 1.
Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.

Årsregnskabet:

§ 35.

Stk. 1.
Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Opløsning:

§ 36.

Stk. 1.
Nærværende vedtægter har virkning f.s.a. angår de til foreningen hørende erhvervsandele med de fornødne lempelser og krav, der bl.a. følger af den erhvervsmæssige brug.

Det bemærkes, at kravet om beboelse i § 3 kan fraviges.

Opløsning:

§ 37.

Stk. 1.

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

Stk. 2.
Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

---oo0oo---

Således vedtaget på foreningens ordinære generalforsamlinger den 28. marts 1996 og 23. april 1997 til erstatning af tidligere gældende vedtægter med ændringer endelig vedtaget ved ordinær generalforsamling d. 21. april 2005 og ekstraordinær generalforsamling d. 24. juni 2005, ved ordinær generalforsamling d. 11. april 2006 og ekstraordinær generalforsamlinger d. 12. september 2006 og 11. jan. 2007, ved ordinær generalforsamling d. 30. april 2007 og ekstraordinær generalforsamlinger d. 24. maj 2007 og ordinære generalforsamlinger d. 29. april 2008, 28. april 2010 og 28. april 2011, ekstraordinær generalforsamling d. 03. aug. 2012, ekstraordinær generalforsamling d. 16. aug. 2016, ordinær generalforsamling d. 26. april 2017 og ekstraordinær generalforsamling d. 05. september 2023.