



VEDTÆGTER

FOR

AB SKYDEBANEN

§ 1.

Navn, hjemsted og formål:

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Skydebanen.

Foreningens hjemsted er Københavns Kommune

§ 2.

Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr.nr. 762-769 + 771-777 + 779 Udenbys Vester Kvarter, beliggende: Skydebanegade 2-50 + 1-31, Istedgade 55-59 og Sdr. Boulevard 26-32.

§ 3

Medlemmer:

Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år, og som beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger 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 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/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3, stk. 1.

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



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

Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende efter tilladelse, jf. § 12.

Endvidere kan det tillades, at en andelshaver i forbindelse med køb af anden andel i foreningen midlertidigt har to andele. Den andel der er fraflyttet, skal afhændes inden for rimelig tid, idet der henses til eventuel ombygningsperiode for ny andel og salgsperiode for fraflyttet andel.

Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær eller der er tale om det sidste udlejede lejemål.

Eksisterende erhvervsandelshaver er undtaget fra retten og pligten til at bebo andelen. Der kan ikke uden generalforsamlingens samtykke optages erhvervslejere som nye andelshavere.

§ 4.

Indskud:

Beboere, der ved stiftelsen indtrådte som andelshavere, har betalt et kontant indskud i henhold til det på stiftelsesbudgettet angivne beløb.

Ved optagelse af en ny andelshaver skal der ud over indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 16 godkendes for andel og lejlighed.

I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum eller forbedring af lejligheden, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 24 om eksklusion.

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



§ 5.

Hæftelse:

Medlemmerne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen.

Såfremt en andelshaver har fået udleveret vaskekort eller lignende, hæfter andelshaveren for forbrug på kortet, uanset om det er blevet misbrugt af andre, indtil andelshaveren har anmodet foreningen om at spærre kortet.

Såfremt foreningens forsikring har dækket en skade forvoldt af en andelshaver, kan foreningen stille krav om at andelshaveren dækker foreningens udgift til selvrisko, hvis andelshaveren har udvist simpel eller grov uagtsomhed eller har handlet forsætligt.

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

§ 6.

Andel:

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

For indskuddet udstedes et andelsbevis. Andelsbeviset til en bolig kan kun tilhøre personer, der har bolig i foreningens ejendom. En andelshaver kan kun have en boligandel, jf. dog § 3, stk. 2 og 5.

Andelen kan kun overdrages med bestyrelsens samtykke og på vilkår godkendt af bestyrelsen i overensstemmelse med reglerne i §§ 15-22, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 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.

Andelsbeviset skal stedse være noteret på navn. Bortkommer det, udstedes et nyt på andelshaverens regning.

§ 7.

Boligaftale:

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 ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

En bolig skal benyttes til beboelse og må ikke benyttes til nogen form for erhverv, der medfører forøget færdsel til og fra lejligheden, støj eller andre gener. En bolig må således eksempelvis ikke benyttes til dagpleje.

Bestyrelsen og administrator kan, såfremt den enkelte andelshaver samtykker, og medmindre lovgivningen foreskriver andet, med frigørende virkning fremsende alle meddelelser, herunder bl.a. indkaldelser til generalforsamlinger, forslag, referater, vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art og varslinger, herunder varsling om adgang til en lejlighed mv., til andelshaveren via e-boks eller andet digitalt medie. Foreningen kan i al korrespondance, både pr. post og digitalt, endvidere henvise til, at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på f.eks. foreningens hjemmeside eller anden digital platform, og bilagene vil hermed være at betragte som fremsendt til andelshaveren.

Såfremt andelshaveren ønsker at modtage meddelelser digitalt, jf. stk. 3, skal andelshaveren give skriftligt samtykke til dette over for administrator og er herefter forpligtet til at afgive de nødvendige oplysninger til brug herfor samt sørge for, at oplysningerne til enhver tid er opdaterede.

Foreningen er, uanset stk. 3-4, berettiget til at give meddelelser mv. med almindeligt brev.

§ 8.

Boligafgift:

Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.

Ved for sen indbetaling opkræves et rykkergebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.

§ 9.

Vedligeholdelse m.v.:

En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også vedligeholdelse af vinduer, indtil foreningen måtte vedtage at udskifte vinduerne. Endvidere omfatter andelshaverens vedligeholdelsespligt eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller område, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum eller kælderrum og lign. 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.

Herudover omfatter en andelshavers vedligeholdelsespligt smøring og justering af altandøre, reparation af slag på rækværk/værn (foreningens Boligkontor anviser egnet lak) og eventuel oliering af altangulv og/eller håndlister.

En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, altaner, skure og carporte samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

De andelshavere som har altan, der betaler et månedligt tillæg til boligafgiften på 20 kr. Beløbet indsættes på en særskilt konto oprettet udelukkende til brug for vedligeholdelse af altanerne. Beløbet kan til enhver tid reguleres af generalforsamlingen. Tillægget vil blive opkrævet sammen med boligafgiften.

Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen, jf. § 24.

§ 10.

Forandringer, herunder knopskydning:

En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, når forandringerne ikke er til væsentlig gene for andre. Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse, 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.

Bestyrelsen kan pålægge det ansøgte forandringsprojekt at udtage særskilt entrepriseforsikring, forinden forandringen sættes i værk. Bestyrelsen er berettiget til at føre tilsyn med arbejdets udførelse, dels ved et bestyrelsesmedlem og dels ved andelsboligforeningens arkitekt eller en anden sagkyndig.

Andelshaveren skal acceptere de krav til arbejdets udførelse, herunder også krav om ændringer i projektet, som stilles af tilsynsførende. Såfremt de tilsynsførende finder, at arbejdet ikke udføres i overensstemmelse med god håndværksmæssig standard, kan de forlange, at arbejdet færdiggøres af autoriserede håndværkere.

Alle udgifter afholdes af den andelshaver, der ønsker at igangsætte forandringerne. Til sådanne udgifter henregnes eksempelvis alle foreningens udgifter til afklaring af eventuelle krav til projektet, alle udgifter til udførelse af projektet i overensstemmelse med disse krav samt udgifter til godkendelse af det udførte og eventuel indhentelse af dokumentation herfor.

Ønsker en andelshaver at udskifte og eller nedtage den opsatte emhætte, skal dette forinden skriftligt anmeldes til Boligkontoret, der anviser en løsning, herunder hvilken type emhætte, der kan tilkobles foreningens ventilationsanlæg.

Installation af vaske- eller opvaskemaskiner skal udføres af autoriserede håndværkere og maskinen skal være forsynet med aquastop.

Såfremt forandringerne ønskes udført af hensyn til ældre/handicappede kan bestyrelsen ikke blankt nægte godkendelse, men alene stille krav til arbejdets udførelse jf. stk. 12 og stk. 13 og alene nægte godkendelse, såfremt forandringerne medfører væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen. Bestyrelsen kan betinge godkendelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

For andelshavere der bor på 4. sal i foreningens ejendom, kan loftsarealet, hvor det er muligt, inddrages til beboelse (knopskydning). Det er kun muligt at tilkøbe kvadratmeter på arealet



umiddelbart over ens lejlighed. Dvs. det er ikke muligt at købe arealet til siderne og ind over andre lejligheder, selvom disse lejligheder ikke har udnyttet loftsarealet.

Anmodningen om at inddrage loftareal rettes til bestyrelsen, der er bemyndiget til at godkende inddragelse af loftareal.

Andelshaveren der udvider sin andelslejlighed ved at inddrage loftsareal, betaler ved inddragelsen af arealet den på en generalforsamling senest godkendte andelskroneværdi pr. kvadratmeter. Bestyrelsen kan meddele et prisnedslag.

Ved fastsættelsen af et eventuelt prisnedslag skal bestyrelsen tage udgangspunkt i den gennemsnitlige prisreduktion i kr. pr. kvadratmeter ved de andelsoverdragelser som er gennemført i foreningen inden for de seneste 12 måneder, dog minimum ved de seneste 5 handler.

Der betales fuld boligafgift for loftsarealet. Boligafgiften for loftsarealet tillægges boligafgiften for "hovedandelslejligheden" og opkræves sammen med denne. Fuld boligafgift for loftsarealet pålignes fra ibrugtagning, dog senest 12 måneder efter overtagelse af arealet.

Der afskrives efter de almindelige retningslinjer på forbedringer ved indretning mv. som andelshaver har bekostet efter overtagelse af arealet.

Alle udgifter, herunder fysiske ændringer som en sammenlægning eller et andet forandringsprojekt måtte kræve, afholdes af den andelshaver, der ønsker at igangsætte projektet. Til sådanne udgifter henregnes eksempelvis alle foreningens udgifter til afklaring af eventuelle krav til projektet, alle udgifter til udførelse af projektet i overensstemmelse med disse krav samt udgifter til godkendelse af det udførte og eventuel indhentelse af dokumentation herfor.

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

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.

§ 11.

Fremleje:

En andelshaver, der har boet i foreningen i mindst 2 år, kan udleje eller udlåne sin lejlighed i maksimalt 2 år. Bestyrelsen kan i særlige tilfælde, f.eks. ved dokumenteret studieophold, udstationering eller lignende give dispensation til forlængelse af fremlejeperioden til maksimalt 3 år.

Andelshaveren er efter endt fremlejeperiode forpligtet til at bebo sin lejlighed i mindst 2 år førend ny fremlejeperiode kan tillades.

Fremlejeaftaler skal indgås skriftligt og udarbejdes af foreningens administrator mod et gebyr

Udleje af enkeltværelser skal meddeles bestyrelsen.

§ 12.

Husorden:

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

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

§ 13.

Overdragelse af andelen:

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til frit at overdrage sin andel til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen.

Endvidere er en andelshaver uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et familie- og/eller husstandsmedlem.

Ønsker en erhvervsandelshaver at overdrage sin andel, er han berettiget til frit at overdrage sin andel til en anden, der skal anvende andelen til et af bestyrelsen godkendt formål. 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.

§ 14

Overdragelsessum:

Prisen for en andel til beboelse skal godkendes af bestyrelsen efter lovgivningens regler herom. Overdragelsessummen skal indbetales til administrators kontor, jfr. § 16, 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 for boligandelshavere, selv om der lovligt kunne være fastsat en højere pris.

§ 15

Vurdering af andel:

Når en boligandel sættes til salg, 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.

Inden overdragelse igangsættes skal sælger fremlægge el-rapport fra autoriseret el-installatør og VVS-rapport fra autoriseret VVS-installatør, hvor lejlighedens el- og vvs-installationer er synet og fundet i lovlig stand efter principper anvist af bestyrelsen. Udgiften til rapporterne deles ligeligt mellem køber og sælger.

Udgiften til eventuel lovliggørelse samt afhjælpning af mangler ved lejlighedens EI-/VVS-installationer, der foretages af en autoriseret el-/VVS-installatør betales af fraflyttende andelshaver.

§ 16.

A: Fremgangsmåde ved overdragelse af en boligandel:

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.

Overdragessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet først til eventuelle rettigehedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for aflysning af hæftelser i andelen, betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende.

Snarest muligt efter købers overtagelse af boligen skal køber gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelen. Såfremt køber konstaterer mangler, der ikke er omtalt i vurderingsrapporten, skal indsigelser fremsættes over for sælger senest 5 dage efter overtagelsen, med kopi til administrator. Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

Administrator er berettiget til at opkræve gebyr hos køber og sælger for sin medvirken ved handlen, herunder udgifter til forespørgsel til andelsboligbogen, vederlag for udarbejdelse af nøgletalsoplysninger, vederlag for administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere samt vederlag for medvirken ved tvangssalg eller tvangsauktion.

B: Fremgangsmåde ved overdragelse af en erhvervsandel:

Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, som forsynes med bestyrelsens påtegning og godkendelse.



Overdragessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender – provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for aflysning af hæftelser i andelen, betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

Administrator er berettiget til at opkræve gebyr hos køber og sælger for sin medvirken ved handlen, herunder udgifter til forespørgsel til andelsboligbogen, vederlag for udarbejdelse af nøgletalsoplysninger, vederlag for administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere samt vederlag for medvirken ved tvangssalg eller tvangsauktion.

§ 17.

Garanti for lån:

I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 21 om eksklusion.

Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragessummen 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 månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 18.

Ubenyttede boliger:

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

§ 19.

Dødsfald:

Dør andelshaveren, har ægtefællen/den registrerede partner/samleveren ret til at fortsætte medlemskab og beboelse i lejligheden.

Såfremt ægtefællen/den registrerede partner/samleveren ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 13 at indstille, hvem der skal overtage andel og lejlighed.

§ 20.

Samlivsophævelse:

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/registrerede partnere/samleverer er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden, skal vedkommendes ægtefælle/registrerede partner/samlever indtræde som medlem. Indtrædes der ikke, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed.

§ 21.

Opsigelse:

En andelshaver kan ikke opsig medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13 – 19 om overførsel af andel.

§ 22.

Eksklusion:

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

1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage, efter at

skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Såfremt foreningen administreres af professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms.

2. Når et medlem trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 17 stk. 1.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9.
4. Når et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
5. Når et medlem i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
6. Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

Efter eksklusion kan bestyrelsen disponere over andel og bolig og afregner efter salg til andelshaveren, jf. § 16.

§ 23.

Generalforsamling:

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

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

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapporten og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg af formand, øvrige bestyrelse og suppleanter.
7. Valg af administrator.



8. Valg af revisor.
9. 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 forlanger det med angivelse af dagsorden.

Der udsendes referat af generalforsamlingen. Skriftlige indsigelser mod referatet skal afleveres til bestyrelsen senest 14 dage efter referatets modtagelse.

§ 24.

Indkaldelse mv.:

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med mindst 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 7 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen, jf. dog § 7, stk. 3 og 4.

Foreningens årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget gøres tilgængelig på foreningens hjemmeside samtidigt med udsendelse af indkaldelsen.

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 lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det er kommet til behandling. Bestyrelsen er forpligtet til at sørge for det fornødne.

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.

Hver andelshaver har én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et andet medlem eller et myndigt husstandsmedlem. En andelshaver kan kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

§ 25.

Flertal:



SWE

Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændringer, væsentlige forbedringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning.

Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder hvis finansiering beregnet ud fra ydelsen på sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 %, om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der årligt overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift, om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal. Er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, men ikke 2/3 fremmødte, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er fremmødt.

§ 26.

Bestyrelsen:

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

Bestyrelsen er bemyndiget til i samråd med administrator at foretage omprioritering af ejendommens eksisterende gæld i kreditforeninger og pengeinstitutter med henblik på besparelser i ydelser i forhold til eksisterende lån.

Bestyrelsesmedlemmer kan ikke varetage anden lønnet funktion for foreningen.

Bestyrelsen kan ansætte lønnet medhjælp.

Referaterne fra bestyrelsesmøderne bliver lagt ud på foreningens hjemmeside.

§ 27.

Valg til bestyrelsen:

Bestyrelsen består af 5 medlemmer. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv.

Som bestyrelsesmedlemmer kan kun vælges andelshavere. Som bestyrelsesmedlem kan kun vælges én person fra hver husstand.

Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.



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 4, indkaldes generalforsamlingen til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 28.

Bestyrelsens forretningsgang:

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

Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne.

Protokollen underskrives af bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsgang.

§ 29.

Bestyrelsesmøder:

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne er til stede.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens, i tilfælde af dennes fravær, næstformandens stemme afgørende. I mindre hastende tilfælde kan det besluttes at udsætte afgørelsen til næste møde.

Administrator eller en repræsentant for denne kan deltage i bestyrelsesmøderne, dog uden stemmeret.

§ 30.

Administration:

Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte



SWE

administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.

§ 31.

Tegningsret:

I alle anliggender tegnes foreningen af formanden og to bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 32.

Regnskab og revision:

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere foreningens regnskab.

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

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

§ 33.

Opløsning:

Eventuel opløsning forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

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

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 24. oktober 1988, med senere ændringer, herunder på den ordinære generalforsamling den 29. april 2013, på den ekstraordinære generalforsamling den 6. februar 2017, på den ekstraordinære generalforsamling den 6. juni 2017, på den ordinære generalforsamling den 25. april 2018, på den ekstra ordinære generalforsamling den 19. juni 2018, på den ekstraordinære generalforsamling den 17. september 2019 samt senest den ordinære generalforsamling den 15. september 2020.