

Vedtægter for Andelsboligforeningen BALDER

(16 sider inkl. et bilag og underskriftsside)

Vedtaget på foreningens generalforsamling den 26. april, 1994
og revideret på generalforsamlingerne:

- 25. april 1996 (§16)
- 24. april 1997 (§16)
- 28. april 1998 (§31)
- 28. april 1999 (§6 og 25)
- 27. april 2000 (bilag 1)
- 12. juni 2001 (§13.2 og 13.3)
- 30. april 2002 (§15.7, 23.2, 28.1 og 31.7)
- 3. juni 2003 (§13, samt henvisning i §22)
- 27. januar 2005 (§6.2, 6.3, §15.2, 15.3, §16, § 21.1 og §31.2)
- 15. juni 2005 (§23.2 og §31.8)
- 27. april 2011 (ændring af flere paragraffer)

§ 1

Navn og hjemsted

- 1.1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Balder.

Foreningens hjemsted er i Københavns kommune, Ægirsgade 67, Balders Plads 2, 2200 København N.

§ 2

Formål

- 2.1 Foreningens formål er:

- at eje og administrere ejendommen, matr. nr. 3126 Udenbys Klædebo, beliggende Ægirsgade 67, Balders Plads 2, 2200 København N,
- at forestå foreningens drift ved hjælp af en sund økonomisk styring,
- at sikre ejendommens vedligeholdelse og forbedring ud fra gode håndværksmæssige principper, og
- at støtte sådanne initiativer, der virker for nærmiljøet eller andelsboligtanken.

§ 3 Andelshavere

- 3.1 Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en lejlighed i foreningens ejendom og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelle tillæg. Hver andelshaver kan kun have én beboelseslejlighed og er forpligtet til at bebo denne, jfr. dog § 11.
- 3.2 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen, og 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.

§ 4 Indskud

- 4.1 Indskuddets størrelse for de enkelte andele fremgår af vedtægternes bilag 1.
- 4.2 Indskuddet skal betales kontant.
- 4.3 Ved optagelse af ny andelshaver skal der udover indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andel og lejlighed.

§ 5 Hæftelse

- 5.1 Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, 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 pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.
- 5.3 En fratrædende andelshaver eller vedkommendes bo hæfter for den solidariske forpligtelse efter stk. 1 og stk. 2, indtil en ny godkendt andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6 Andel

- 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 lejlighedens størrelse i m².
- 6.2 Andelen 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 andelsboligforeningslovens § 6b.
- 6.3 Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven, men ikke som sikkerhed for lån, som overstiger 80 % af andelens (pantets) værdi på lånetidspunktet. Andelens værdi er andelen i foreningens formue med tillæg af værdien af forbedringer og inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret, alt opgjort i overensstemmelse med vedtægternes § 14, stk. 1. 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. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.
- 6.4 For andelen udstedes Andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer Andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i kraft for et bortkommet andelsbevis.

§ 7 Boligaftale

- 7.1 Foreningen kan med enhver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om lejlighedens brug med videre. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.
- 7.2 Andelshaveren er pligtig til at aftage varme og varmt vand fra det varmelauget, foreningen er andelshaver af efter varmelaugets regler.

§ 8 Boligafgift

- 8.1 Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen, der ligeledes er kompetent til at foretage regulering af boligafgiften for de enkelte lejligheder, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse kommer til at svare til lejlighedens størrelse i m².
- 8.2 Forbrug af varme og varmt vand betales efter samme fordelingsnøgle, som anvendes til beregning af boligafgiftens størrelse, jfr. stk. 1.

- 8.3 Andelshaveren er pligtig til at indbetale à conto varmebidrag sammen med boligafgiften. Endeligt varmeregnskab herunder forslag til à conto varmebidrag, udfærdiges af varmelauget hvert år efter varmelaugets regler.
- 8.4 Andelshaveren skal tilmeldes den af foreningen valgte betalings-service-aftaleudbyder, således at boligafgiften automatisk og månedligt betales forud til foreningens konto. Betaling skal overføres via betalingsoverførselsaftale senest den 3. bankdag i måneden. Betaling herefter vil være for sen betaling.
- 8.5 Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejlighedsloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.
- 8.6 Som almindeligt depositum indbetales ved køb et beløb svarende til en måneds boligafgift.

§ 9 Vedligeholdelse

- 9.1 Al vedligeholdelse inden i lejligheden påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger (lodrette strenge inkl. afgreninger) og bortset fra udskiftning af hoved- og køkkendøre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, såsom for eksempel udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- 9.2 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 rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.
- 9.3 En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- 9.4 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 andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 21.

§ 10 Forandringer

- 10.1 Andelshavere er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden. Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.
- 10.2 Enhver forandring skal, inden den bringes til udførelse, anmeldes for bestyrelsen, men bestyrelsen er ikke ansvarlig for at anmelde forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, skal byggetilladelse desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

§ 11 Fremleje

- 11.1 En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, med mindre vedkommende er berettiget dertil efter stk. 2, stk. 3 eller stk. 4.
- 11.2 En andelshaver har, når vedkommende har beboet andelslejligheden i normalt mindst et halvt år, mulighed for at anmode bestyrelsen om tilladelse til at fremleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse for en begrænset periode på 1 år ad gangen, normalt højst 2 år i alt. Hvis en andelshaver har haft sin lejlighed fremlejet, skal andelshaveren bebo lejligheden minimum 1 år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet.
- 11.3 Udover de i § 11, stk. 2 nævnte tilfælde kan bestyrelsen under helt særlige omstændigheder tillade fremleje i maksimalt 1 år. Et eksempel på helt særlige omstændigheder er fremleje i forbindelse med salg. Fremleje i forbindelse med salg kan bestyrelsen kun godkende, såfremt andelshaveren er påbegyndt salgsproceduren, jf. § 13.
- 11.4 Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af bestyrelsen fastsatte betingelser.

§ 12 Husorden

- 12.1 Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle andelshavere, fastsætte regler for husorden, husdyr/kæledyr med videre.
- 12.2 Bestemmelser om husdyr/kæledyr med videre kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

§ 13 Overdragelse

- 13.1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er vedkommende berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 2 - 3. I tilfælde af eksklusion, samlivsophævelse eller dødsfald foretages overdragelsen i henhold til §§17 – 22 m.v.
- 13.2 Proceduren for at finde en ny andelshaver er som følger:
 - A) Andelshaveren meddeler skriftligt, at vedkommende ønsker at udtræde af foreningen.
 - B) Det annonceres ved runddeling og ophæng, at andelshaveren ønsker at udtræde af foreningen.
 - C) Der skal iværksættes vurdering m.v. af lejligheden.

- D) Bestyrelsen afklarer, hvem der skal overtage lejligheden iht. stk. 3.
- E) Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal skriftlig begrundelse gives til de involverede parter senest 3 uger fra indstillingen af den nye andelshaver.

13.3 Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed gives i følgende rækkefølge:

- A) Andelshaveren kan indstille personer med hvem vedkommende er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje. Det vil sige til børn, børnebørn, søskende, forældre, eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen. Med fælles husstand menes et økonomisk og socialt fællesskab mellem andelshaveren og den pågældende person. Bestyrelsen vurderer i hvert enkelt tilfælde, om der er tale om "fælles husstand" eller ej.
- B) Andelshaveren kan bytte lejlighed med en anden andelshaver i foreningen.
- C) Andelshavere på foreningens interne venteliste.
- D) Ikke andelshaver af foreningen på den eksterne venteliste.
- E) Andelshaveren kan bytte med anden helårsbolig.

13.4 Foreningen har to ventelister: en intern venteliste for andelshavere og en ekstern for ikke-andelshavere af foreningen. Rækkefølgen på listerne følger tidspunktet for indtegningerne. En andelshaver kan kun indtegne sig selv på den interne venteliste og kun en på den eksterne. Indstillinger til ventelisterne skal bekræftes ved personligt fremmøde eller fuldmagt på den ordinære generalforsamling. Enhver indstilling bortfalder ved fraflytning. En andelshaver kan til enhver tid trække sin indstilling tilbage. Bestyrelsen kan fastsætte et årligt gebyr for at være indtegnet på den eksterne venteliste. Såfremt en andel ønskes overdraget til en person på den eksterne venteliste, er det den indstillende andelshavers pligt at formidle kontakten til den indstillede. For så vidt at overdragelsen allerede har været annonceret i ejendommen i minimum 14 dage (jf. § 13. stk. 2), skal bestyrelsen inden 3 dage have besked om den indstillede på en venteliste ønsker lejligheden. Såfremt en indstillet på intern venteliste siger nej, eller ikke melder tilbage, overgår retten til lejligheden til næste person på listen, og denne person har så ligeledes 3 dages svartid etc. For en indstillet på den eksterne venteliste betyder de samme forhold, at vedkommende desuden slettes fra listen.

§ 14 Pris

14.1 Prisen for andel og lejlighed 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 retningslinjer:

- A) Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling. Andelens pris og prisstigning/prisfald fastsættes under iagttagelse af regler i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens

gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

- B) Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen, med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
 - C) Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
 - D) Såfremt lejlighedens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller usædvanlig dårlig, beregnes pristillæg, respektivt prisnedslag under hensyn hertil.
- 14.2 Såfremt der samtidig med overdragelsen af andel og lejlighed overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Køber skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde købet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.
- 14.3 Bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre på baggrund af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen kan, såfremt den skønner det nødvendigt, indkalde skønsmand til assistance ved vurdering af forbedringer og løsøre. Honorar for skønsmandens arbejde betales af fraflyttende andelshaver.
- 14.4 Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte pristillæg eller -nedslag for særlig god, respektivt særlig dårlig vedligeholdelsesstand vurderes disse ved syn og skøn foretaget af en skønsmand udpeget af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Skønsmanden skal ved besigtigelse af lejligheden indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. 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 vedkommende herved skal tage hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved skønnet.

§ 15

Fremgangsmåde

- 15.1 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. Køber skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelser 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 endvidere kræve, at sælgeren refunderer udgiften til forespørgsel til Andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægsshavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion.

- 15.3 Overdragelsessummen skal indbetales kontant til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien, afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægsshavere, og dernæst til den fraflyttede 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 og lignende. Bestyrelsen er ligeledes berettiget til at tilbageholde op til kr. 50.000 til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- 15.5 Snarest muligt efter købers 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. Køberen kan kun komme med mangelindsigelser til og med 8 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre køberens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt 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.
- 15.6 Overtagelsessummen med fradrag som nævnt i stk. 3-5 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra køberen.
- 15.7 Ved salg skal der udarbejdes en elsynsrapport for sælgers regning. Elsynsrapporten skal godkende alle lejlighedens el-installationer. Hvis der skal udføres arbejder for at opnå godkendelse, skal der eventuelt foreligge en revideret elsynsrapport førend salget kan finde sted.

§ 16 Garanti for lån

- 16.1 I tilfælde af at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angivet 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 vedkommendes 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 månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 17

Bortfald af indstillingsret

- 17.1 Har en andelshaver ikke, inden tre 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 § 15.

§ 18

Dødsfald

- 18.1 I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle/registrerede partner være berettiget til at fortsætte andelshaverskab og beboelse af lejligheden.
- 18.2 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 dernæst til personer, der var beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op- og nedstigende linje. Køberen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen, ligesom pris og vilkår for overtagelsen skal godkendes.
- 18.3 Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den første i den måned, der indtræder næst efter 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er 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 § 15.

§ 19

Samlivsophævelse

- 19.1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/registreret partner er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab af andelsboligforeningen og beboelse af lejligheden.
- 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 lejlighed, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år for samlivsophævelsen.

§ 20

Opsigelse

- 20.1 Andelshavere kan ikke opsig deres medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§13-19 om overførelse af andelen.

§ 21

Eksklusion

- 21.1 Såfremt andelshaver ikke betaler et eventuelt resterende indskud eller kommer i restance med boligafgift, à conto varme eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, eller groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, såvel som hvis en andelshaver optræder til

alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere, eller i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller såfremt andelshaver gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger lejeren til at ophæve lejemålet, kan den pågældende andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen. En andelshaver kan endvidere ekskluderes, såfremt andelshaveren trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jf. § 16. stk. 1.

21.2 Alle udgifter i forbindelse med eksklusion betales af den ekskluderede andelshaver.

21.3 Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelen, og der forholdes som bestemt i § 17.

§ 22 Ledige lejligheder

22.1 I tilfælde hvor en tidligere udlejet lejlighed skal overgå til en andelshaver eller en lejlighed, hvor den tidligere andelshaver har mistet indstillingsretten efter §§17, 18 & 21, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen respektere de i § 13. stk.4 nævnte ventelister. Såfremt lejligheden ikke overtages i henhold til venteliste, skal det ved brev eller opslag med mindst 14 dages varsel bekendtgøres, at andelshavere kan indstille en kandidat til lejligheden, og der trækkes lod mellem de indstillede kandidater, der kan godkendes af bestyrelsen, jfr. § 13. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage lejligheden.

§ 23 Generalforsamling

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) Valg af referent.
- 3) Forelæggelse og godkendelse af bestyrelsens beretning.
- 4) Forelæggelse af årsregnskab og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
- 5) Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften.
- 6) Fastsættelse og godkendelse af aktive bestyrelsesmedlemmers og suppleanternes telefon og mødegodtgørelse.
- 7) Valg af revisor.
- 8) Forelæggelse og godkendelse af varmelaugets beretning.
- 9) Forslag.
- 10) Valg af formand.
- 11) Valg af 2-4 bestyrelsesmedlemmer.
- 12) Valg af 1-2 suppleanter.
- 13) Valg af 1 medlem af varmelauget.
- 14) Valg af 1 suppleant til varmelauget.

- 15) Bekræftelse af indstillinger til ventelister.
- 16) Eventuelt.

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

§ 24 Indkaldelse m.v.

- 24.1 Generalforsamlingen indkaldes skriftlig med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.
- 24.2 Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.
- 24.3 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 kommer til behandling.
- 24.4 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller en myndig nærtstående, der bebor lejligheden sammen med andelshaveren. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator, hvis en sådan er valgt, og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- 24.5 Hver andel giver 1 stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller en myndig nærtstående, der bebor lejligheden sammen med andelshaveren, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

§ 25 Flertal

- 25.1 Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændring, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/3 af foreningens andelshavere (for tiden 7 andelshavere) være fysisk til stede.
- 25.2 Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringer eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25 %, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 13 andelshavere er repræsenteret og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 13 andelshavere repræsenteret på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de repræsenterede for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal uanset hvor mange der er mødt.
- 25.3 Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter solidarisk.

- 25.4 Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige andelshavere. Er der ikke mindst 3/4 af samtlige andelshavere til stede 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 da forslaget endeligt vedtages med mindst 3/4 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

§ 26

Dirigent m.v.

- 26.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent og referent.
- 26.2 Referenten skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og formanden og mindst to bestyrelsesmedlemmer, jfr. § 30.

§ 27

Bestyrelse

- 27.1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.
- 27.2 Generalforsamlingen vælger særskilt en varmelauugsrepræsentant blandt andelshaverne til at forestå det daglige arbejde og varetage andelsboligforeningens interesser i varmelauget.

§ 28

Bestyrelsesmedlemmer

- 28.1 Bestyrelsen består af formanden, samt 2-6 bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen konstituerer sig selv med kasserer, og næstformand, samt efter opgaver.
- 28.2 Formanden vælges af generalforsamlingen for ét år ad gangen.
- 28.3 De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen. For at skabe kontinuitet i bestyrelsens arbejde vælges ved generalforsamlingen 2011 1-3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år ad gangen og 1-3 bestyrelsesmedlemmer for 1 år ad gangen. Ved generalforsamlingen 2012 og ved de følgende generalforsamlinger vælges 1-3 bestyrelsesmedlemmer så vidt muligt for 2 år ad gangen.
- 28.4 Generalforsamlingen vælger for 1 år ad gangen desuden 1-2 bestyrelsessuppleanter.
- 28.5 Såfremt 2 eller flere kandidater ved en afstemning om valg til bestyrelse eller som suppleant opnår lige mange stemmer, afgøres valget ved lodtrækning mellem de pågældende.
- 28.6 Som bestyrelsesmedlemmer og -suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige nærtstående, såfremt de bebor en lejlighed sammen med en andelshaver. Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand. Genvalg kan finde sted.
- 28.7 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanter i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden

fungerer næstformanden i vedkommendes sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 29

Møder

- 29.1 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt bestyrelsesmedlemmet eller en person, som vedkommende er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- 29.2 Der føres protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af formanden og mindst 2 bestyrelsesmedlemmer, jfr. § 30.
- 29.3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 30

Tegningsret

- 30.1 Foreningen tegnes af formanden og to bestyrelsesmedlemmer i forening. Ved fravær af formanden indtræder næstformanden i dennes sted.

§ 31

Administration

- 31.1 Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administratoren. Bestyrelsen træffer nærmere aftaler med administratoren om opgaver og beføjelser.
- 31.2 Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende § 31, stk. 5 og stk. 8 finder da anvendelse.
- 31.3 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos formanden og kassereren skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, på hvilken konto der, kun skal kunne foretages hævning ved godkendelse fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger fra andelshavere og lejere, herunder også indbetalinger i forbindelse med salg af andele, skal ske direkte til den nævnte konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på kontoen.
- 31.4 Bestyrelsen vælger af sin midte en kasserer, der er ansvarlig for foreningens bogholderi.
- 31.5 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelssforsikring. Forsikringssummen størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.
- 31.6 Bestyrelsen kan om nødvendigt søge professionel assistance - så som advokatbistand m.v. - i sager, hvor bestyrelsen finder dette hensigtsmæssigt.

- 31.7 Alle aftaler, hvor bestyrelsen giver en eller flere beboere mandat til at iværksætte udgiftskrævende arbejder eller lignende som kan koste foreningen mere end kr. 1000, skal udformes skriftligt, hvilket kan ske pr. email.
- 31.8 Aktive bestyrelsesmedlemmers og -suppleanternes telefon og mødegodtgørelse fastsættes på den årlige ordinære generalforsamling til udbetaling inden d. 31/12 samme år. Ved fraflytning midt i et generalforsamlingsår udbetales godtgørelsen forholdsmæssigt (pro rata) ud fra antallet af måneder, hvor bestyrelsesrepræsentanten har været aktiv.

§ 32 Regnskab

- 32.1 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af en eventuel administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er 1. januar - 31. december.
- 32.2 I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til de priser og prisstigninger på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.
- 32.2 Som note til årsrapporten oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 16.

§ 33 Revision

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

§ 34 Budget


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


§ 35 Opløsning

- 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 andelshaver i forhold til deres andels størrelse.

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 27. april 2011.

I bestyrelsen:


John Hilbert
Formand

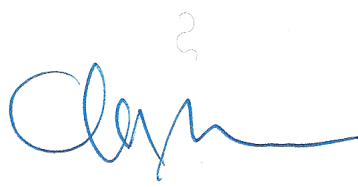

Henrik Mollerup
Kasserer


Lars Bjerring Husby
Næstformand

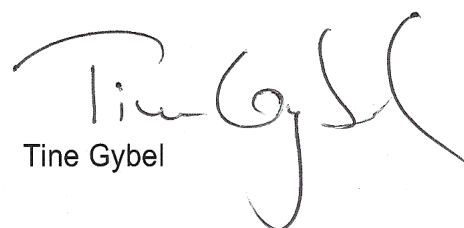
Dato 26/9-2011

Dato 27/9 - 2011

Dato 26/9-2011


Claus Andersen


Johanne Nissen


Tine Gybel

Dato 27/9-2011

Dato 27.9.2011

Dato 27/9.11

Bilag 1 Areal og andelsindskud

Toiletterne på bagtrappen i Ægirsgade indgår i arealerne for lejlighederne beliggende til højre i opgangen.

		Areal, m ²	Andelsindskud, kr.
Andel nr. 1	Balders Plads 2, st. tv.	99,8	12.628
Andel nr. 2	Balders Plads 2, 1. tv.	89,5	11.324
Andel nr. 3	Balders Plads 2, 1. th.	117,4	14.854
Andel nr. 4	Balders Plads 2, 2. tv.	91,1	11.527
Andel nr. 5	Balders Plads 2, 2. th.	121,0	15.310
Andel nr. 6	Balders Plads 2, 3. tv.	91,1	11.527
Andel nr. 7	Balders Plads 2, 3. th.	121,0	15.310
Andel nr. 8	Balders Plads 2, 4. tv.	152,4	19.283
Andel nr. 9	Balders Plads 2, 4. th.	117,8	14.905
Andel nr. 10+12	Ægirsgade 67, st. tv.	148,6	18.803
Andel nr. 11	Balders Plads 2, st. th.	116,2	14.703
Andel nr. 14	Ægirsgade 67, 1. tv.	83,0	10.502
Andel nr. 15	Ægirsgade 67, 1. th.	88,7	11.223
Andel nr. 16	Ægirsgade 67, 2. tv.	84,7	10.717
Andel nr. 17	Ægirsgade 67, 2. th.	90,3	11.426
Andel nr. 18	Ægirsgade 67, 3. tv.	84,7	10.717
Andel nr. 19	Ægirsgade 67, 3. th.	90,3	11.426
Andel nr. 20	Ægirsgade 67, 4. tv.	83,0	10.502
Andel nr. 21	Ægirsgade 67, 4. th.	142,5	18.030
Sum		2013,1	254.717