

VEDTÆGTER FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN
BERGTHORA

Foreningen

§1 Navn og hjemsted

Stk. 1.1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Bergthora.

Stk. 1.2 Foreningens hjemsted er i Københavns Kommune.

§ 2 Formål

Stk. 2.1 Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr.nr. 180 Amagerbro Kvarter, beliggende Gunløgsgade 44-62, Artillerivej 58-60, Bergthorasgade 37-53 og Leifsgade 9-11, 2300 København S.

§ 3 Medlemmer

Stk. 3.1 Med bestyrelsens godkendelse kan enhver optages som andelshaver, der er fyldt 18 år og som bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som betaler det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.

Stk. 3.2 Lejere, der havde brugsret til lokaler i ejendommen ved foreningens stiftelse, og som ikke indmeldte sig på dette tidspunkt, kan senere optages som medlemmer efter generalforsamlingens beslutning.

Stk. 3.3 Hver andelshaver må kun have brugsret til én beboelseslejlighed og er forpligtet til at benytte lejligheden, jfr. dog § 13 Fremleje.

Stk. 3.4 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/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 § 17 Overdragelse. 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 § 21 Pris.

§ 4 Indskud

Stk. 4.1 Indskud udgør et beløb, svarende til 300,00 kr./m², således som disse er fastsat ved den stiftende generalforsamling.

Stk. 4.2 Indskuddet skal indbetales kontant.

Stk. 4.3 Nye andelshavere skal ud over indskud indbetale et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 21 Pris godkendes for andelen.

§5 Hæftelse

Stk. 5.1 Medlemmerne hæfter kun med deres indskud for foreningens forpligtigelser.

§ 6 Opløsning

Stk. 6.1 Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

Stk. 6.2 Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andels størrelse.

§ 7 Kommunikation

Stk. 7.1 Officiel kommunikation mellem bestyrelsen eller foreningens administrator og andelshaverne foregår via e-mail, medmindre andet er aftalt mellem bestyrelsen og den enkelte andelshaver.

Stk. 7.2 Det er andelshavers eget ansvar og risiko, dersom forsendelser fra bestyrelsen eller foreningens administrator går tabt, med mindre andelshaver kan påvise, at tabet skyldes fejl begået af bestyrelsen eller administrator.
Det er endvidere det enkelte medlems eget ansvar og risiko at have oplyst administrator om en e-mail adresse, hvortil indkaldelse kan sendes. Jf. dog stk. 7.1

Stk. 7.3 Bestyrelsen beslutter hvilke oplysninger, der udsendes via e-mail, slås op i opgangene eller omdeles til alle andelshaverne.

Medlemsrettigheder

§8 Andel

Stk. 8.1 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 indbyrdes værdi.

Stk. 8.2 Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 17-22, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskabers § 6 b.

Stk. 8.3 Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. 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 Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskabers § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.

§9 Benyttelse af andelsboligen

- Stk. 9.1 Mellem foreningen og det enkelte medlem oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligafgiften og de øvrige vilkår angives.
- Stk. 9.2 En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse, bestyrelsen kan tillade delvis erhverv, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere og det er tilladt efter kommunale forskrifter.
- Stk. 9.3 Undtaget fra stk. 2 er de andelslejligheder, som jfr. den til enhver tid værende BBR-meddelelse er godkendt til erhverv.

§ 10 Boligafgift

- Stk. 10.1 Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
- Stk. 10.2 Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes, således at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i tilvækst i foreningens formue jfr. § 8, stk. 1.
- Stk. 10.3 En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift, indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.
- Stk. 10.4 Boligafgiften betales månedligt forud på en af bestyrelsen fastsat dato. Ved for sen betaling af boligafgift m.v. kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge Lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.

§11 Vedligeholdelse

- Stk. 11.1 Andelsboligforeningen foretager forsvarlig udvendig fornyelse og vedligeholdelse af bærende konstruktioner, herunder fornyelse og udvendig vedligeholdelse af døre mod fællesarealer, vinduer samt fornyelse og vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer; herunder fælles varmeanlæg.
- Stk. 11.2 Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.
- Stk. 11.3 Al vedligeholdelse inde i lejligheden og eventuelt træværk tilhørende altaner og terrasser påhviler andelshaveren. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, så som f.eks. stikkontakter, køkkenborde, gulve, døre og skabe, dog med undtagelse af vinduer, altandøre samt hoved- og køkkendøre. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- Stk. 11.4 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. § 16 Eksklusion.
- Stk. 11.5 Ved akut opståede skader – såsom vandskader eller lignende – er bestyrelsen berettiget til uden varsel at skaffe sig adgang til den pågældende lejlighed; om nødvendigt ved hjælp af låsesmed.

§12 Forandringer

- Stk. 12.1 Den enkelte andelshaver har ret til at foretage ændringer, moderniseringer og forbedringer i sin lejlighed – herunder flytte eller fjerne ikke-bærende skillevægge – i det omfang, dette ikke er til gene for andre beboere og i øvrigt ikke har indflydelse på ejendommens fælles bygningsdele og/eller rørføringer.
- Stk. 12.2 Forandring skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen, inden den bringes til udførelse. I tilfælde, hvor byggetilladelse eller anmeldelse af byggearbejde kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal andelshaveren indhente fuldmagt fra bestyrelsen jf. bygningsreglementet før anmeldelse eller ansøgning påbegyndes.
- Tilladelse skal desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. I de tilfælde hvor der efter arbejdets udførelse gives tilladelse til ibrugtagning, skal denne ligeledes forevises bestyrelsen.
- Stk. 12.3 Bestyrelsen skal gøre indsigelse inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelsen af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
- Stk. 12.4 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse skriftligt har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesse.
- Stk. 12.5 Andelshavere, der lader udføre sådanne arbejder som omtalt i stk. 12.1, bærer det fulde ansvar – herunder også økonomisk – for alle typer skader, som udførelsen af arbejdet måtte forvolde på enten fælles bygningsdele eller i andre medlemmers lejligheder.
- Den pågældende andelshaver har pligt til at foretage udbedring af sådanne skader, såfremt det med rimelighed kan påvises, at disse kan henføres til det udførte arbejde. Det har i den forbindelse ingen indflydelse på den udførende andelshavers erstatningsansvar, hvorvidt der foreligger godkendelser eller at arbejdet i øvrigt er udført i overensstemmelse med gældende forskrifter. Den pågældende andelshaver bærer altid det fulde ansvar for eventuelle skader hidrørende fra dennes individuelle arbejder i lejligheden.
- Stk. 12.6 En andelshaver har uanset indholdet af § 12, stk. 1, 2 og 4, ret til at installere hjælpemidler m. v. efter bestemmelserne om social service. Andelshaveren skal underrette bestyrelsen, før indretningen finder sted. Bestyrelsen kan betinge reetablering af indretningen ved andelshaverens fraflytning. Foretages reetablering ikke, kan andelsboligforeningens eventuelle udgifter til foretagelse heraf modregnes i overdragelsessummen.
- Stk. 12.7 Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

§13 Fremleje

- Stk. 13.1 En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller- låne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse.
- Stk. 13.2 Tilladelse i henhold til stk. 13.1, kan kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år.
- Stk. 13.3 Hvis en andelshaver har haft sin lejlighed fremlejet, skal andelshaveren bebo lejligheden i minimum 1 år, før ny fremleje kan godkendes.

Stk. 13.4 Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet. For at få bestyrelsens godkendelse skal andelshaver forelægge behørig dokumentation for, at en af ovenstående godkendte fremlejeårsager er opfyldt.

§14 Husorden

Stk. 14.1 Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, herunder husdyrhold. Et medlem er dog altid berettiget til at holde førerhund, selv om husdyrhold i øvrigt ikke måtte være tilladt.

§15 Opsigelse

Stk. 15.1 Andelshaveren kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 17 - 22 om overdragelse af andelen.

§16 Eksklusion

Stk. 16.1 Bestyrelsen kan ekskludere en andelshaver af foreningen og bringe brugsretten til andelsboligen til ophør, såfremt andelshaveren:

- a) Trods påkrav ikke betaler boligafgift, rykkergebyr eller andre skyldige beløb af enhver art.
- b) Groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist jfr. § 11 Vedligeholdelse.
- c) Optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere; herunder alvorlige og/eller gentagne overtrædelser af husordenen.
- d) I forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- e) Gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter Lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

Stk. 16.2 Efter eksklusion kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 20 Ubenyttede boliger.

Overdragelse af andelen

§ 17 Overdragelse

Stk. 17.1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er denne berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i stk. 17.2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

Stk. 17.2 Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

Husstand:

- a) En person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

Anden familie:

- b) Til den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker til egne børn, børnebørn, forældre, bedsteforældre eller søskende.

Bytteret:

- c) Andelshaveren har bytteret til lejebolig i egentlig udlejningsejendom, anden andelsbolig eller ejerbolig, hvori der tages varigt bo.

Intern venteliste:

- d) Andre andelshavere, der hos bestyrelsen er indtegnet på en venteliste, således at den der først er indtegnet på ventelisten går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at den tilbydes først til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i denne paragrafs stk. 2. Andelshavere på denne venteliste kan ligeledes ansøge om sammenlægning i henhold til denne paragrafs stk. 6.

Børneliste:

- e) Hjemmeboende børn (*det vil sige børn med folkeregisteradresse hos forældrene*), der hos bestyrelsen er indtegnet på en venteliste, således at den der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede.

Børn kan, jf. §3, stk. 1. først komme i betragtning efter deres fyldte 18. år. Barnet kan ikke opskrives på børneventelisten efter sit fyldte 18. år. Efter sit fyldte 30. år slettes barnet af listen. Barnet mister ikke sin plads på børneventelisten, selv om barnet har været fraflyttet foreningen efter sit fyldte 18. år.

Ekstern venteliste:

- f) Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der efter indstilling fra en andelshaver er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Dette sker efter den derom fastsatte vejledning for overdragelse af andel indenfor en frist på 13 uger fra syningsaftalen og 6 uger efter 1. fremvisningsdato. Forsinkelser i processen, der skyldes overdrageren tillægges disse frister.

Øvrige:

- g) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 17.3 Foreningens ventelister skal være tilgængelige for andelshaverne.

Stk. 17.4 Andelen bliver kun tilbudt ventelisterne én gang. Såfremt der ikke kan findes en køber til den udbudte pris, og andelen herefter udbydes på ny til en lavere pris, vil andelen ikke igen blive tilbudt ventelisterne.

- Stk. 17.5 Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.
- Stk. 17.6 En andelshaver er berettiget til at sammenlægge sin lejlighed med en af naboledighederne (*i egen opgang eller naboledighed i den tilstødende opgang*) eller med lejligheden, der ligger enten over eller under i samme opgang, hvis følgende betingelser er opfyldt:
- Begge lejligheder skal være på 2 værelser (*mindre end 68 kvadratmeter eksklusive eventuel loftudvidelse*)
 - Andelshaveren skal kunne overtage lejligheden til sammenlægning i henhold til § 17, stk. 2, litra d).
 - Efter sammenlægningen må der maksimalt være 110 store lejligheder i foreningen målt som lejligheder på mere end 68 kvadratmeter eksklusive eventuelle loftarealer.

§ 18 Samlivsophævelse

- Stk. 18.1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/registrerede partnere er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- Stk. 18.2 Reglen i stk. 18.1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 1 år før samlivsophævelsen.

§19 Dødsfald

- Stk. 19.1 I tilfælde af en andelshavers død er den pågældendes eventuelle ægtefælle/registrerede partner berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- Stk. 19.2 Hvis der ikke efterlades ægtefælle/registreret partner, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret efter stk. 19.1, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:
- Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde, dog mindst 1 år
 - Personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andelsboligen ved andelshavers død.
 - Afdødes børn, børnebørn, forældre, bedsteforældre eller søskende.
 - Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 1 år.
- Stk. 19.3 Lejligheden skal overtages efter de i denne paragraf beskrevne regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter 3-månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 20 Ubenyttede boliger tilsvarende anvendelse.

§ 20 Ubenyttede boliger

- Stk. 20.1 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, kan bestyrelsen bestemme, hvem der skal overtage andel og lejlighed efter reglerne i § 17 og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i §§ 21-22.
- Stk. 20.2 I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter §§ 16, 19 eller 20, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 17 Overdragelse. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

§21 Pris

- Stk. 21.1 Prisen for andelsboligen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:
- Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber 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 have været fastsat en højere pris.
 - Værdien af forbedringer jfr. § 11 Vedligeholdelse, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
 - Forbedringer, hvor tilladelse og/eller godkendelse af offentlige myndigheder er påkrævet, kan kun medregnes som forbedring, såfremt andelshaver kan dokumentere, at tilladelse og/eller godkendelse foreligger.
 - Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensynet til anskaffelsespris, alder og slitage. Køberen kan nægte at overtage inventar, der ikke er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden.
 - Såfremt boligens vedligeholdelsestilstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.
- Stk. 21.2 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelle pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand fastsættes af den af foreningen sædvanligt benyttede vurderingsmand. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendetime – ekskl. avance og offentlige afgifter – som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Vurderingshonoraret betales af sælger.
- Stk. 21.3 Til stede ved vurderingsmandens besigtigelse af lejligheden skal være den pågældende andelshaver. Desuden kan bestyrelsen være repræsenteret.
- Stk. 21.4 Såfremt der samtidig med overdragelse af andelsboligen overdrages løsøre, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet. Bestyrelsen skal godkende vederlaget.
- Stk. 21.5 Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsestilstand, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke

kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen.

- Stk. 21.6 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.

§22 Fremgangsmåde ved overdragelse

- Stk. 22.1 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 årsrapport og budget samt opstilling af overdragelsessummens 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 Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskabers bestemmelse om prisfastsættelse og om straf. Sælger foranlediger udarbejdelse af el- og VVS-attester.

Eventuelle anmærkninger skal udbedres, hvorefter der skal udarbejdes nye attester. Det er således sælgers ansvar, at der foreligger anmærkningsfri attester, inden vurderingsmanden syner lejligheden. Bestyrelsen udpeger, hvilken autoriseret elektriker, blikkenslager samt vurderingsmand der skal benyttes. Udgifterne til udarbejdelse af el- og VVS-attester samt vurderingsmanden afholdes af sælger.

- Stk. 22.2 Overdragelsessummen skal senest 2 uger før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftalen indgås mere end 3 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 1 uge efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standard-bankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 2 uger før overtagelsesdagen.
- Stk. 22.3 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 rettighedshavere – herunder pant- og udlægshavere – og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- Stk. 22.4 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. Såfremt afregning med køberens 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.
- Stk. 22.5 Snarest muligt efter køberens overtagelse af boligen, kan denne gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Køberen kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte fejl og mangler. Køberens og foreningens eventuelle krav skal gøres gældende overfor sælger. 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.
- Stk. 22.6 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 3-5 skal afregnes senest 21 dage efter overtagelsesdagen.
- Stk. 22.7 Det påhviler sælgeren at have udbedret alle mangler inden overtagelsesdagen.

Generalforsamling og bestyrelse

§23 Generalforsamling

- Stk. 23.1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- Stk. 23.2 Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 23.3.
- Stk. 23.3 Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25%, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal.
- Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.
- Stk. 23.4 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 til stede på generalforsamlingen, men er et flertal på 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.
- Stk. 23.5 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
- Valg af dirigent og referent
- 1) Bestyrelsens beretning
 - 2) Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen
 - 3) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
 - 4) Forslag fra bestyrelse og andelshavere
 - 5) Valg af formand for bestyrelsen
 - 6) Valg af øvrige medlemmer til bestyrelsen
 - 7) Valg af suppleanter til bestyrelsen
 - 8) Valg af repræsentanter til Bryggenet
 - 9) Valg af administrator
 - 10) Valg af revisor
 - 11) Eventuelt
- Stk. 23.6 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.

- Stk. 23.7 Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator og revisor, samt personer indbudt af bestyrelsen, har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- Stk. 23.8 Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.
- Stk. 23.9 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 kommer til behandling.
- Stk. 23.10 Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.
- Stk. 23.11 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent der ikke behøver at være medlem af andelsboligforeningen.
- Stk. 23.12 Der skrives referat af generalforsamlingen. Dette underskrives af dirigenten og bestyrelsen. Referatet skal udsendes eller omdeles til andelshaverne senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§24 Bestyrelsen

- Stk. 24.1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.
- Stk. 24.2 Bestyrelsen er bemyndiget til, i samråd med administrator, at foretage omprioriteringer, indfrielser, løbetidsændringer i nedadgående retning, ændringer i renteperioder m.m., af andelsboligforeningens prioritetslån og banklån - med eller uden pant i ejendommen.
- Stk. 24.3 Bestyrelsen består af 5 medlemmer. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand. Generalforsamlingen vælger desuden to suppleanter.
- Stk. 24.4 Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Der kan kun vælges én person fra hver husstand.
- Stk. 24.5 Bestyrelsens medlemmer vælges for 2 år ad gangen. I ulige år vælges formand og 2 bestyrelsesmedlemmer. I lige år vælges 2 bestyrelsesmedlemmer. Genvalg kan finde sted.
- Bestyrelsens suppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- Stk. 24.6 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 5, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrædt medlem sker kun for den resterende del af den fratrædtes valgperiode.
- Stk. 24.7 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han/hun eller en person, som han/hun er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- Stk. 24.8 Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet udsendes per mail af referenten og forelægges til godkendelse senest på det efterfølgende møde.

- Stk. 24.9 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.
- Stk. 24.10 Bestyrelsesmøder afholdes som udgangspunkt 1 gang om måneden, bestyrelsesmøderne indkaldes af formanden eller i dennes forfald af næstformanden, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.
- Stk. 24.11 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.
- Stk. 24.12 Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflertal. Står stemmerne lige, gør formandens eller i dennes forfald næstformandens stemme udslaget.

§25 Tegningsret

- Stk. 25.1 Foreningen tegnes af formanden og tre andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§26 Administration

- Stk. 26.1 Generalforsamlingen vælger en administrator at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.
- Stk. 26.2 Administrator skal være ansvarsforsikret og omfattet af erstatningsfond eller kautionsforsikring og forpligtet af regler om god administratorskik. Administrator bør ikke være medlem af andelsboligforeningen og må ikke være dennes revisor.
- Stk. 26.3 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.

§27 Regnskab

- Stk. 27.1 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret fastsættes af bestyrelsen efter samråd med foreningens revisor.
- Stk. 27.2 Bestyrelsen foreslår i forbindelse med årsregnskabet, hvilken metode der skal anvendes ved fastsættelsen af andelens værdi, samt hvilken værdi andelen herefter skal have. Som note til årsregnskabet oplyses generalforsamlingens beslutning om andelenes værdi og om, hvilken metode der er anvendt ved fastsættelsen. Ændringer i andelens værdi gælder fra generalforsamling til generalforsamling.

§28 Revision

- Stk. 28.1 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet, revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.
- Stk. 28.2 Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 1. februar 1995. Ændret på efterfølgende generalforsamlinger, senest på foreningens ordinære generalforsamling afholdt den 26. maj 2021.

Som bestyrelse:

Rasmus Strange Petersen

(formand)

Jeppe Greve

Lisa Marianne la Cour

Tonny Flemming Skeel Andersen

Signe Rysbjerg Møller

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jeppe Greve

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Bergthora (132)
PID: 9208-2002-2-603406380753
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2021 kl.: 08:56:30
Underskrevet med NemID

Lisa Marianne la Cour

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Bergthora (132)
PID: 9208-2002-2-547808987657
Tidspunkt for underskrift: 28-05-2021 kl.: 22:39:01
Underskrevet med NemID

Signe Rysbjerg Møller

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Bergthora (132)
PID: 9208-2002-2-419374888385
Tidspunkt for underskrift: 28-05-2021 kl.: 21:03:14
Underskrevet med NemID

Rasmus Strange Petersen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
På vegne af A/B Bergthora (132)
PID: 9208-2002-2-983681338369
Tidspunkt for underskrift: 27-05-2021 kl.: 17:53:18
Underskrevet med NemID

Tonny Flemming Skeel Andersen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Bergthora (132)
PID: 9208-2002-2-972390982111
Tidspunkt for underskrift: 28-05-2021 kl.: 21:57:48
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: ffcc03PpQ242394847