

VEDTÆGTER
FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN
Thulens Hjørne af 1980

Navn og hjemsted

- §1.** Foreningens navn er Andelsboligforeningen Thulens Hjørne af 1980.
stk. 2. Foreningens hjemsted er i Frederiksberg Kommune.

Formål

- §2.** Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 14 fg Frederiksberg, beliggende Godthåbsvej 54-56/Ærøvej 2.

Medlemmer

- §3.** Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og er myndig, og beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en lejlighed i foreningens ejendom, eller en indehaver af en forretning, og som erklærer det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelle tillæg.

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

stk. 3. Ved flytte ind forstås, at andelshaveren tager lejligheden i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

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

stk. 5. Såfremt en udlejet lejlighed bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre lejligheden skal anvendes som lejlighed for en ejendomsfunktionær.

Stk. 6. Et medlem, der har overtaget en andel og lejlighed med henblik på sammenlægning, kan råde over 2 lejligheder i en periode på maksimalt 1 år. Inden periodens udløb skal færdigmelding af byggearbejder være indsendt til kommunen. Den sammenlagte lejlighed betragtes som værende en andelsbolig, hvortil der svarer en andel og én stemme. Lejligheden kan ikke opdeles på ny.

Indskud

- § 4.** Indskud for de beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør et beløb, der svarer til 12 måneders boligafgift, således som denne er fastsat ved stiftelsen. Dette beløb fremgår af lejlighedens nøgletal.

stk. 2. Ved optagelse som nyt medlem efter stiftelsen skal der ud over indskud betales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andel og lejlighed.

Hæftelse

- § 5.** Medlemmerne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.

stk. 2. For lån i de kreditforeninger og pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

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

Andel

§ 6. Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

stk 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 § 6 b

stk. 3. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Pantets 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 og §15. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, samt refunderer udgiften til vurdering af forbedringer og særlig tilpasset eller installeret inventar, hvis det på grund af lånets størrelse er nødvendigt at tage værdien heraf i betragtning.

stk. 4. For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Andelsbevis vedrørende en erhvervsandel udstedes til forretningsindehaveren. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen eller foreningens administrator udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

Boligaftale

§ 7. Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om lejlighedens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

stk. 2. En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder, ombygning af andelsboligen og skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter kommunale forskrifter.

Boligaftgift

§ 8. Boligaftgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.

stk. 2. Det indbyrdes forhold mellem boligaftgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes således, at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jfr. § 6.

stk. 3. Erhvervsboligaftgiftens størrelse kan, efter generalforsamlingens beslutning, fastsættes efter en anden fordeling end efter stk. 2, således at erhvervsboligaftgiften ikke ligger væsentligt under lejeniveauet i kvarteret.

Vedligeholdelse

§ 9. En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i lejligheden, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger. og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde. Indgreb i foreningens fælles forsynings- og afløbsledninger må kun foretages efter forudgående aftale med bestyrelsen, og kun ved benyttelse af foreningens faste håndværkere. Såfremt en andelshaver alligevel beder sin egen håndværker udføre reparationer, udskiftninger eller foretage andre indgreb på rør, hvor andelsboligforeningen har ansvaret, skal andelshaveren betale for reparationer og udskiftninger.”

stk. 2. En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller område, som er knyttet til lejligheden med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, altaner, terrasser, have og vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.

stk. 3. En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

stk. 4. Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel vedligeholdelsesplan.

stk. 5. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for 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.

Forandringer

§ 10. En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2 og 3. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggeslov-givningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.

Stk. 2 Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

Stk. 3 Vurderer bestyrelsen, at den ansøgte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberegtiget.

Stk. 4 Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.

Stk. 5 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggeslov-givningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.”

Fremleje mv.

§ 11. En andelshaver må hverken helt eller delvist overlade brugen af sin beboelseslejlighed til andre end medlemmer af sin husstand ud fra reglerne specificeret i stk. 2-4. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet.

stk. 2. En andelshaver er berettiget til at fremleje eller udlåne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse i op til 2 år.

stk. 3. En andelshaver er berettiget til at fremleje sin lejlighed i det antal måneder, andelshaveren har beboet sin lejlighed efter indflytning eller sidste fremleje, dog højst 2 år.

stk. 4. Fremleje eller lån af enkelte værelser er tilladt, så længe andelshaveren selv beboer andelen. Aftaler om fremleje eller udlån af enkelte værelser skal blot meddeles bestyrelsen og kræver ingen godkendelse.

stk. 5. For erhvervsandele er der fri afståelsesret.

stk. 6. For erhvervsandele er der hel eller delvis bortforpagtning. Bestyrelsen skal godkende forpagteren og betingelserne for forpagtningsaftalen. Godkendelse skal gives, medmindre der er saglig grund til andet.

Stk. 7. For andelshavere, der ønsker at foretage korttidsudlejning eller lejlighedsbytning i forbindelse med ferie og fritidsmæssige formål er dette tilladt i max 4 uger mod underretning af bestyrelsen pr. mail og underretning af naboer ved opslag i opgangene, samt udførlig information omkring ordens- og affaldsregler, herunder affaldssortering, til lejere/gæster. Andelshavere hæfter for eventuelle skader på ejendommen forårsaget af fremlejer, og andelshaver skal udbedre disse skader hurtigst muligt.

Stk. 8. Reglerne for fremleje, kortidsudlejning og lejlighedsbytte kan til enhver tid ændres på generalforsamlingen.

Husorden

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

stk. 2. Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

Overdragelse

§ 13. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13, stk. 2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i lejligheden. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

stk. 2. Fortrinsret til at overtage andel af lejlighed skal gives i nedenstående rækkefølge:

- a) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af lejlighed, eller til børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før overdragelsen.
- b) Andre andelshavere, der efter bestyrelsens godkendelse og de af generalforsamlingen godkendte regler for sammenlægning af lejligheder kan overtage andel og lejlighed med henblik på sammenlægning.
- c) Andre andelshavere efter anciennitet, anciennitet nulstilles ved andelsskift. Bestyrelsen sørger for at der foreligger en opdateret anciennitets liste.
- d) Alle andelshavere bliver opskrevet på en fælles liste, og når en andelshaver ønsker at fraflytte foreningen, kan den andelshaver, som står øverst på listen, indstille en person som køber til den ledige andel, skulle den øverste ikke ønske at indstille nogen, går retten så videre til den næste på listen osv. Når en andelshaver har indstillet en person til en andel, og denne er indgået i foreningen som andelshaver, vil den andelshaver, som indstillede, blive rykket ned i bunden af listen. Når en andelshaver skal sælge sin andelslejlighed, udtræder vedkommende selv af den fælles liste, når lejligheden sættes til salg.
- e) Andre, der indstilles af den fraflyttede andelshaver.

stk. 3. Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 14, eller sælger ønsker at sælge andelen under maksimal lovlig pris til personer, der ikke er nævnt i § 13, stk- 2, litra a, skal den køber, der ønsker at købe til en lavere pris, i overdragelsesaftalen være bundet af sit tilbud i 10 hverdage, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 15 % af den udbudte lovlige pris eksklusiv løsbø. De indtegnede på ventelisterne efter § 13, stk. 2, litra b, c og d skal heretter tilbydes andelen igen til den pris, som sælger har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før købers vedståelsesfrist udløber. Bestyrelsen kan beslutte, at indtegnede på ventelisten, når lejligheden udbydes første gang til ventelisterne, skal meddele, om de ønsker lejligheden tilbudt igen til en lavere pris, hvis lejligheden ikke kan sælges til den udbudte lovlige pris efter § 14.

Pris

§ 14. Prisen for andel og lejlighed skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14, stk. 2. Bestyrelsen skal kun godkende rimelig pris og højest et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

- a) Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris og eventuel prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligfor-

eningsloven 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 fastsat en højere pris. Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, optagelse af nye lån eller væsentlige kursreguleringer, skal bestyrelsen nedsætte værdien af andelen til den maksimalt lovlige pris ifølge andelsboligforeningsloven under hensyntagen til generalforsamlingsbestemte henlæggelser.

- b) Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med et fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- c) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i lejligheden, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- d) Såfremt lejlighedens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

stk. 2. Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1, litra b – d fastsættes efter konkret vurdering af bestyrelsen, på baggrund af en besigtigelse af lejligheden, med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningens Fællesrepræsentation (ABF) som vejledende. Bestyrelsen fastsætter anskaffelsesprisen for eget arbejde til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Såfremt lejligheden er udstyret med hårde hvidevarer eller husholdningsmaskiner, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, beregnes tillæg respektive nedslag efter litra d under hensyntagen til maskinernes alder og forventede normal levetid.

stk. 3. Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og lejlighed overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagedesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

stk. 4. Ved salg af lejligheder skal der foretages syn af professionel syns- og skønsmand, udpeget af bestyrelsen. Syns – og skønsmanden udarbejder rapport til brug for fastsættelse af eventuelle forbedringer, inventar, løsøre og evt. fradrag. Syn – og skøn skal altid foretages ud fra ABF's retningslinjer.

stk. 5. Udgift til forbedring af eventuel manglende vedligeholdelse af lejligheden modregnes i provenuet.

stk. 6. For forretningslokaler kan der ved afståelse ydes sædvanlig goodwill.

stk. 7. Ved salg af enhver lejlighed skal der foretages el-eftersyn af en autoriseret elektriker, som betales af sælger, og i de lejligheder, hvor der ikke i forvejen er opsat HFI-relæ, skal der opsættes HPFI-relæ, der betales af køber og kan medtages som forbedring. Ved salg af enhver lejlighed skal der foretages VVS-eftersyn af en autoriseret vvs-installatør, som betales af sælger. Bestyrelsen udpeger el- og vvs-installatør, som skal benyttes ved salg.

Fremgangsmåden

§ 15. Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand samt andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf.

Stk. 2 Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter herunder andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysnings-skemaer om an-

delsboligen og andelsboligforeningen samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.

Stk. 3 Foreningen kan kræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer 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. 4 Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal erhverver senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragelsessummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

Stk. 5 Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender overdragelsessummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

Stk. 6 Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, 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.

Stk. 7 Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen med bestyrelsen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.

Stk. 8 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-7 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

Konkurrerende virksomhed

- § 16.** Erhvervsandele må ikke overdrages eller udlejes til en køber/lejer, som vil drive et erhverv, der kan betragtes som konkurrerende virksomhed til andre erhverv i foreningen. Erhvervsandele må ej heller foretage brancheskift til et erhverv der kan betragtes som konkurrerende virksomhed uden godkendelse fra bestyrelsen. Ved salg eller udlejning skal køber/lejer derfor godkendes af bestyrelsen forud for udarbejdelse af overdragelsesaftale/lejekontrakt. Bestyrelsen skal såfremt der gives afslag, fremsende en skriftlig begrundelse inden 3 uger. En godkendelse kan fra bestyrelsen være betinget af en række forhold som efterfølgende skal overholdes af andelshaveren/lejer.

Ubenyttede boliger

- § 17.** Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed, indstillet en anden i sit

sted, eller er overdragelse 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.

Dødsfald

§ 18. I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældende eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

stk. 2. Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og lejlighed overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge.

- a) Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 3 måneder.
- b) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
- c) Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.
- d) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og lejlighed ved hans død.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

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

stk. 4. Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder efter 3 måneder efter 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.

Samlivsophævelse

§ 19. Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

stk. 2. Ved ophævelse af samlivsforhold skal den part der overtager andelen have haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.

stk. 3. Ved ægtefælles eller samlevers fortsættelse af medlemskab og beboelse af lejligheden skal begge parter være forpligtet til at lade den fortsættende part overtage andelen gennem skifte eller overdragelse. Ved skifte eller overdragelse finder §§ 14-16 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet den fortsættende part indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

Opsigelse

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

Eksklusion

§ 21. I det følgende tilfældet kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:

- a) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.

- b) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.
- c) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
- d) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- ef) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at hæve lejemålet.

stk. 2. Efter eksklusionen bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed, og der forholdes som bestemt i § 17.

Ledige boliger

§ 22. I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en lejlighed, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter § 17, § 18 eller § 21, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13, stk. 2, litra b, c og d. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage lejligheden.

Generalforsamling

§ 23. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

stk. 2. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 1. juni med følgende dagsorden:

- 01) Valg af dirigent.
- 02) Bestyrelsens beretning.
- 03) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.
- 04) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 05) Forslag.
- 06) Valg af bestyrelsesmedlemmer.
- 07) Valg af en bestyrelsessuppleant.
- 08) Valg af administrator.
- 09) Valg af revisor.
- 10) Eventuelt.

stk. 3. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

Indkaldelse m.v.

§ 24. Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes med 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

stk. 2. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

stk. 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.

stk. 4. Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver

andelshaver og dennes ægtefælle eller myndigt husstandsmedlem. De(n) adgangsberettiget kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator og revisor, samt personer indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

stk. 5. Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, eller en anden andelshaver. En andelshaver kan kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

Flertal

§ 25. Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig beslutninger som nævnt i stk. 2-4. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være repræsenteret.

stk. 2. Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem bolig-afgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelsen af boligafgiften med mere end 25 %, eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger af den hidtidige boligafgift, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med mindst 2/3 af ja og nej stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

stk. 3. Ændring af vedtægternes § 5 kræver samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.

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

Dirigent m.v.

§ 26. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

stk. 2. Sekretæren skriver referat for generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Referatet skal tilstilles andelshaverne senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelse

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

Bestyrelsesmedlemmer

§ 28. Bestyrelsen består af en formand, en næstformand, en gårdlaugsrepræsentant, en sekretær og yderligere et øvrige bestyrelsesmedlemmer.

stk.2. Bestyrelsens medlemmer vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen, således af halvdelen af bestyrelsen afgår hver ordinær generalforsamling.

stk. 3. Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en bestyrelsessuppleant.

stk. 4. Som bestyrelsesmedlemmer kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Såfremt en eller flere forretningsindehavere er andelshavere, skal der altid i bestyrelsen sidde en repræsentant for disse, såfremt der blandt forretningsindehaverne måtte være interesse herfor. Genvalg kan finde sted.

stk. 5. Bestyrelsen konstituerer sig selv med en formand, en næstformand, en gårdlaugsrepræsentant og en sekretær. Formanden konstitueres for et år ad gangen.

stk.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 tre, indkaldes til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

Bestyrelsesmøder

§ 29. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald, af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.

stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

stk. 3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt flertal. Står stemmerne lige, gør formandens eller, i hans forfald, næstformandens stemme udslaget.

stk. 4. 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. 5. Der skrives referat af forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Referater skal efterfølgende godkendes af de bestyrelsesmedlemmer, der deltog i mødet og udsendes snarest derefter på mail til foreningens medlemmer. Medlemmer uden mailadresse kan få referater i papirform. Referater arkiveres i foreningens elektroniske dokumentarkiv, så det til enhver tid er tilgængeligt for foreningens medlemmer.

stk. 6. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 30. Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

stk 2. som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmers økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.

Gårdlaug

§ 31. Foreningen er pligtig til at være medlem af Gårdlauget Karré 2.

Administration

§ 32. Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

Regnskab

§ 33. Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er 1. januar – 31. december.

stk. 2. I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 14. Forslaget anføres som en note i årsregnskabet.

stk.34. Hvert år medtages i resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

§ 34. Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet, revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

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

Opløsning

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

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

Således vedtaget på Foreningens stiftende generalforsamling og på Foreningens ordinære generalforsamling den 9. maj 1995, og den 13. maj 1996, på Foreningens ekstraordinære generalforsamling den 25. september 1997, på Foreningens ekstraordinære generalforsamling den 28. juni 1999 og på Foreningens ekstraordinære generalforsamling den 21. juni 2001, på den ordinære generalforsamling den 26. april 2005, på den ekstraordinære generalforsamling den 28. juni 2006 samt på den ordinære generalforsamling den 21. maj 2007, samt på den ekstraordinære generalforsamling den 1. juli 2008, den ordinære generalforsamling den 28. maj 2009, den ordinære generalforsamling den 11. maj.2010, den ekstraordinære generalforsamling 10. maj 2012, den ekstraordinære generalforsamling den 9. juni 2014, den ordinære generalforsamling 10. maj 2016, den ekstraordinære generalforsamling den 23. maj 2016 og senest den ordinære generalforsamling 12. april 2018.

Underskrevet af den siddende bestyrelse den:

Lisbeth Groth

Birgitte Heimer

Ditte Emilie Schmidt

Dorthe Blaabjerg Madsen

Anna Wieland

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lisbeth Holm Groth

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Thulens Hjørne af 1980

Serienummer: PID:9208-2002-2-747660081165

IP: 5.186.125.52

2018-04-16 09:24:37Z

NEM ID 

Anna Wieland

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Thulens Hjørne af 1980

Serienummer: PID:9208-2002-2-944162089912

IP: 62.44.135.161

2018-04-16 10:57:54Z

NEM ID 

Ditte Emilie Schmidt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Thulens Hjørne af 1980

Serienummer: PID:9208-2002-2-734636879168

IP: 5.186.126.27

2018-04-17 09:05:06Z

NEM ID 

Birgitte Heimer

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Thulens Hjørne af 1980

Serienummer: PID:9208-2002-2-960046149256

IP: 5.186.120.118

2018-04-18 20:09:23Z

NEM ID 

Dorthe Blaabjerg Madsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Thulens Hjørne af 1980

Serienummer: PID:9208-2002-2-021730627177

IP: 87.61.172.35

2018-04-19 12:13:19Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 10Y27-IUULZ-Q5IUD-E581C-IHZZE-ZZYUE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>