

Vedtægter

§ 1.

Foreningens navn er **Andelsboligforeningen Grenågade 10.**

§ 2.

Formål:

Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr. nr. 3160 Udenbys Klædebo.

Hjemsted:

Foreningens hjemsted er Københavns kommune.

§ 3.

Medlemmer:

Den person der køber en andel i ejendommen er forpligtet til at være medlem af andelsboligforeningen og bebo boligandel. Indtil erhververen er godkendt af foreningens bestyrelse og overtager andelen hæfter sælgeren af andelen for den til enhver tid værende boligafgift og eventuel andre forpligtelser over for foreningen.

§ 4.

Andelen:

Prisen for andelen svarer til den senest på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der således ikke kan blive reguleret før en ny andelskrone er vedtaget på den næste årlige generalforsamling. Foreningen vedtager på hvert års generalforsamling med bindende virkning andelskronens størrelse for foreningens medlemmer.

Generalforsamlingen kan hvert år, uden forudgående forslag herom, i resultatopgørelsen hensætte et beløb til fremtidig vedligeholdelse. Beløbet kan anvendes til genopretning, vedligeholdelse, forbedringer og/eller fornyelse. Det hensatte beløb medregnes ikke i beregningen af andelsværdien.

§ 5.

Over for foreningens kreditorer hæfter foreningens medlemmer alene med deres indskud for forpligtelser. Dog hæfter foreningens medlemmer over for panthaver og bankkreditorer personligt og solidarisk for så vidt angår kreditorerne har taget forbehold i så henseende.

§ 6.

For indskuddet udstedes et andelsbevis. Andelsbeviser kan kun tilhøre personer, der har bolig eller forretningslokale i foreningens ejendom.

Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i § 7-9, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a.

Andelsbeviset skal stedse være noteret på navn i foreningen. Bortkommer et andelsbevis udstedes der et nyt for andelshaverens regning. Det skal af andelsbeviset fremgå, at det erstatter et bortkommet bevis.

§ 7.

Ægtefælle/samlever skal ved dødsfald være berettiget til at fortsætte/overtage medlemskab og beboelse af lejligheden.

Hvis der ikke efterlades ægtefælle/samlever, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret til at overtage lejligheden, skal der gives fortrinsret som følger:

- a. Livsarvinger, der bor i lejligheden ved dødsfaldet.
- b. Den rækkefølge, der nævnes i § 8.

Lejligheden overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder tre måneder efter udløbet af den måned, hvori dødsfaldet skete.

Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel af lejlighed og de vilkår, som overdragelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb med fradrag af foreningens tilgodehavende afregnes til boet.

Ved ophævelse af samliv bestemmer parterne eller myndighederne, hvem der har retten til boligen.

§ 8.

Ønsker en andelshaver at fraflytte ejendommen, skal andelen overdrages efter følgende prioritetsrækkefølge:

- a. Samlever/ægtefælle.
- b. Bytning, såfremt bytte sker lige over med anden bolig, herunder ejer/andelsbolig.
- c. Herefter har andelshavere i ejendommen fortrinsret til en bolig efter deres anciennitet i foreningen.
- d. Andelshaverens egne emner.

Den pågældende, såvel som de for overtagelsen aftalte vilkår, skal godkendes af bestyrelsen og administrator, og pågældende skal opfylde de almindelige betingelser for overtagelse af boligret til lejligheden. Overdragelsessummen skal senest 2 uger før overtagelsesdagen 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 udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Administrator skal tilbageholde kr. 10.000,00 i 14 dage efter overtagelsesdagen til sikkerhed for mangler i lejligheden. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren 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 udlægshavere og ved tvangssalg eller- auktion.

Har en andelshaver ikke inden en måned før fraflytningen indstillet en anden i sit sted, bestemmer bestyrelsen og administrator i fællesskab, hvem der skal overtage andel og lejlighed, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted på tilsvarende måde.

Hvis indehaver af erhvervslokaler havde afståelsesret som lejer, vil han kunne tage goodwill også som andelshaver efter lejelovens regler herom.

I tilfælde af salg af en andelslejlighed, hvor der er foretaget forbedringer med mangelfuld dokumentation i form af bilag, kan bestyrelsen forlange, at andelslejligheden vurderes af statsautoriseret ejendomsmægler/arkitekt. Dette gælder for alle andels- og erhvervsandelslejemål i ejendommen, d.v.s. indehaveren af andelen. Vurderingshonoraret betales af sælger.

Såfremt der mellem køber og sælger opstår strid om prisen for lejligheden eller nedslag for mangler o.lign., er foreningen berettiget til at frigive eventuelt tilbageholdte beløb til sælger, såfremt ingen af parterne senest 3 måneder fra overtagelsesdagen har dokumenteret overfor foreningen at der er startet en retssag, syn og skøn eller voldgift op.

Andelshaverne bør varsle salg i god tid helst 6 uger før overtagelsesdagen.

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 betale renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen.

§ 9.

Boligaftale:

Foreningens medlemmer skal overholde den til enhver tid gældende standardhusorden, med mindre foreningen opretter en husorden, som med et simpelt flertal kan vedtages på en generalforsamling.

Såfremt det besluttet, at foreningens medlemmer skal foretage fællesarbejder er foreningen berettiget til at afkræve personer, der ikke deltager i disse fællesarbejder, et godtgørelsesbeløb svarende til, hvad foreningen måtte have sparet ved, at medlemmerne selv har udført arbejdet, dog minimum kr. 200,00 pr. gang. Grundbeløbet kan generalforsamlingen ændre med simpelt flertal.

En andelshaver kan helt eller delvist udleje eller udlåne sin lejlighed, i henhold til gældende lejelovgivning eller såfremt bestyrelsen giver tilladelse. Vilklårene skal godkendes af bestyrelsen.

§ 10.

Vedligeholdelse:

Forsvarlig udvendig vedligeholdelse, herunder udskiftning af vinduer, foretages af foreningen. Al indvendig vedligeholdelse af lejligheden, hvilket gælder mere end blot maling, hvidtning og tapetsering, men også alt anden vedligeholdelse, herunder fornøden vedligeholdelse af vægge, gulve, vvs-installationer, dog ikke ejendommens faldstammer og lign., påhviler andelshaverne. Enhver beskadigelse og misligholdelse af vinduer og radiatorer som skyldes andelshavernes behandling af genstande påhviler andelshaveren, og vedligeholdelse skal foretages under hensyntagen til materialernes beskaffenhed, og især er det vigtigt, at gummilisterne på vinduerne ikke overmales. Hvis en lejligheds vedligeholdelsestilstand groft forsømmes, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse foretaget, og foretages det nødvendige ikke inden en derfor fastsat tidsfrist, kan pågældende medlem udelukkes og lejemålet hæves med 3 måneders varsel. Bestyrelsen kan derefter disponere over andel og boligret efter samme regler som i § 7, stk. 4 og § 8, stk. 4 fastsat.

§ 11.

Der kan i forbindelse med salg af en andel gives nedslag i prisen, såfremt lejligheden er i dårlig vedligeholdelsesmæssig stand.

§ 12.

Misligholdelse:

Såfremt et medlem ikke betaler eventuelt resterende indskud eller kommer i restance med boligafgift eller andre ydelser, som skal erlægges med denne, eller groft tilsidesætter sin vedligeholdelsespligt, såvel som hvis et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer eller gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet, kan boligret tillige med medlemskab bringes til ophør af bestyrelsen. Afregning over for medlemmer sker i overensstemmelse med § 8, stk. 4 og § 13, stk. 2.

Når det drejer sig om restancer, er bestyrelsens afgørelse endelig. I andre forhold kan spørgsmålet indankes for næste ordinære eller ekstraordinære generalforsamling til endelig afgørelse.

§ 13.

Anke:

Bestyrelsens beslutninger i henhold til § 3, § 8, stk. 2, § 11 og § 12 (bortset fra restancetilfælde) kan, hvis det pågældende medlem er utilfreds med afgørelsen, indankes for førstkommande ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

§ 14.

Administration:

Generalforsamlingen vælger en administrator, advokat eller anden ejendomskyndig til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Valget sker for 2 år ad gangen og kan fra begge sider opsiges med 3 måneders varsel.

Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift. Bestyrelsen træffer sammen med administrator

bestemmelser om tid og sted for betaling af boligafgift og andre ydelser i forbindelse med denne.

§15.

Revision og regnskab:

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere foreningens og administrators regnskab. Regnskabsåret er fra 1/1 - 31/12, og det reviderede årsregnskab skal sendes til medlemmerne senest 8 dage inden den årlige generalforsamling med revisors påtegning.

Efter at fornødne henlæggelser er foretaget, kan eventuelt overskud anvendes til ethvert efter generalforsamlingens skøn passende formål.

§ 16.

Generalforsamling:

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden den 15/4 med 14 dages varsel efter skriftlig indkaldelse til andelshaverne, første gang i året 1978.

Generalforsamlingen vælger dirigenten.

Den ordinære generalforsamling har følgende dagsorden:

1. Formandens beretning
2. Regnskab og revisors påtegning.
3. Overskuddets fordeling.
4. Forslag.
5. Valg til bestyrelsen.
6. Evt. valg af administrator og revisor.
7. Eventuelt.

§ 17.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller $\frac{1}{4}$ af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 18.

Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om lovændringer eller forslag om foreningens opløsning.

Forslag om foreningens opløsning eller forandring vedtægterne kan kun vedtages på generalforsamling, hvor mindst $\frac{3}{4}$ af medlemmerne er til stede og med mindst $\frac{3}{4}$ flertal. Dog kan bestemmelserne i § 5, stk. 1, § 8, stk. 2 ikke ændres uden skriftligt samtykke fra panthaverne i ejendommen.

Er på en generalforsamling ikke det ifølge foranstående fornødne antal medlemmer tilstede, kan der indkaldes til ny generalforsamling med 14 dages varsel og på denne kan da forslag, der har været behandlet på den første generalforsamling, afgøres med det for beslutningen fornødne flertal, uanset hvor mange der er mødt.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indsendes til bestyrelsen senest 8 dage inden denne afholdes. Bestyrelsen skal senest 3 dage før generalforsamlingen meddele indkomne forslag.

§ 19.

Bestyrelsen:

Foreningens daglige virksomhed ledes af bestyrelsen, hvis medlemmer vælges blandt andelshaverne eller disses myndige husstandsmedlemmer af generalforsamlingen for 2 år ad gangen.

Bestyrelsen består af formand og to andre bestyrelsesmedlemmer. Endvidere vælges suppleant (er).

Første gang vælges formand og et bestyrelsesmedlem for 2 år og bestyrelsesmedlem (mer) for 1 år. To suppleant (er) vælges altid for 1 år.

Bestyrelsen kan ansætte vicevært og i samråd med ham anden medhjælp til fying, rengøring o.s.v. og aftaler løn og arbejdsvilkår med disse.

Bestyrelsens sekretær fører protokol over bestyrelsesmøde og generalforsamlinger.

I alle anliggender tegnes foreningen af et flertal af bestyrelsens medlemmer, dog at der ved pantsætning af fast ejendom yderligere kræves underskrift af administrator og at salg af fast ejendom kun kan ske efter vedtagelse på foreningens generalforsamling og med hele bestyrelsens såvel som administrators underskrift.

Bemyndiget til at underskrive erklæring om adkomst (til brug for tinglysning af pant, udlæg eller lignende i andelsboliger) ifølge lov om andelsboliger og andre bofællesskaber og/eller den til enhver tid gældende lovgivning herom er den til enhver tid værende administrator ved en advokat eller ved 2 medarbejdere fra samme firma i fællesskab.

Boligaftale med medlemmerne underskrives af administrator og af det på gældende medlem.

§ 20.

Bestyrelsen holder i almindelighed møde en gang hver måned, og i øvrigt når formanden eller to medlemmer indkalder til møde.

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

§ 21.

Hvis foreningen opløses, deles dens formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 8. november 1976 med ændringer senest af 4. maj 2000, den 5. maj 2004, den 11. maj 2005 og den 4. juni 2012.