

Andelsboligforeningen DAMGÅRDEN

Valby Langgade 226 - 254, Højdedraget 2 - 12, Ålholmvej 13 - 15, Bramslykkevej 35 - 65, Vestervang 5, Kontor: Valby Langgade 254, Telefon 36 16 23 47.

Vedtægter for Andelsboligforeningen Damgården



Andelsboligforeningen DAMGÅRDEN

Valby Langgade 226 - 254, Højdedraget 2 - 12, Ålholmvej 13 - 15, Bramslykkevej 35 - 65, Vestervang 5, Kontor: Valby Langgade 254, Telefon 36 16 23 47.

Indholdsfortegnelse

§ 1	Navn og hjemsted	side	3
§ 2	Formål	side	3
§ 3	Medlemmer	side	3
§ 4	Indskud	side	3
§ 5	Hæftelse	side	4
§ 6	Andel	side	4
§ 7	Boligaftale	side	4
§ 8	Boligaftgift	side	5
§ 9	Vedligeholdelse	side	5
§ 10	Forandringer	side	5
§ 11	Fremleje	side	5
§ 12	Husorden	side	6
§ 13	Overdragelse	side	6
§ 14	Pris	side	7
§ 15	Fremgangsmåde	side	8
§ 16	Garanti for lån	side	9
§ 17	Tvungen fraflytning	side	9
§ 18	Dødsfald	side	9
§ 19	Samlivsophævelse	side	10
§ 20	Opsigelse	side	10
§ 21	Eksklusion	side	10
§ 22	Ledige lejligheder	side	11
§ 23	Generalforsamling	side	11
§ 24	Indkaldelse m.v.	side	12
§ 25	Flertal	side	12 - 13
§ 26	Dirigent m.v.	side	13
§ 27	Bestyrelse	side	13
§ 28	Bestyrelsesmedlemmer	side	13
§ 29	Møder	side	14
§ 30	Tegningsret	side	14
§ 31	Administration	side	14
§ 32	Regnskab	side	14
§ 33	Revision	side	15
§ 34	Udsendelse af årsregnskab m.m.	side	15
§ 35	Opløsning	side	15

Andelsboligforeningen DAMGÅRDEN

Valby Langgade 226 - 254, Højdedraget 2 - 12, Ålholmvej 13 - 15, Bramslykkevej 35 - 65, Vestervang 5, Kontor: Valby Langgade 254, Telefon 36 16 23 47.

Navn og hjemsted

§ 1

(1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen Damgården.

(1.2) Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

Formål

§ 2

(2.1) Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere, ejendommen matr. nr. 2413,2414,2415,2416,2417,2418 og 2419 Vigerslev, beliggende Valby Langgade 226 - 254, Højdedraget 2 - 12, Ålholmvej 13 - 15, Bramslykkevej 35 - 65, Vestervang 5, 2500 Valby.

Medlemmer

§ 3

(3.1) Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er lejer af eller samtidig med optagelsen overtager en beboelseslejlighed eller erhvervslejlighed i foreningens ejendom, og som erklærer det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg. Hvert medlem kan kun have en beboelseslejlighed og kun en erhvervslejlighed. Bestyrelsen kan dog give tilladelse til sammenlægning af 2 beboelseslejemål på betingelse af, at der er tale om fysisk sammenlægning af 2 beboelseslejligheder i enten vertikalt eller horisontalt plan og det ene køkken nedlægges, og under forudsætning af, at sammenlægningen kan godkendes af Københavns kommune, undtaget herfra er dog nuværende portlejligheder på 44 m² og 48 m². Andelshavere med beboelseslejlighed er forpligtet til at bebo lejligheden,

Jvf. dog § 11. Efter registrering i BBR af en bolig for sammenlægning med en nuværende, har andelshaveren kun en stemme.

(3.2) Såfremt en udlejet lejlighed bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som medlem af foreningen i overensstemmelse med stk. 1, medmindre lejligheden skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.

(3.3) Bestyrelsen kan endvidere godkende, at en juridisk eller fysisk person optages som andelshaver, hvis denne som retsforfølgende panthaver er blevet højstbydende på tvangsauktion over en andel i foreningen, hvortil der er knyttet ret og pligt til beboelse.

(3.3.1) Bestyrelsens godkendelse kan kun ske for en tidsbegrænset periode på indtil 12 måneder og kun med det formål, at andelen søges overdraget til en andelshaver, som opfylder vedtægterne, herunder stk. 1. Fristen regnes fra den dag, godkendelsen er kommet frem til panthaveren.

(3.3.2) Godkendelsen er betinget af, at foreningen får dækket sine tilgodehavender og panthaveren hæfter for boligafgift og andre omkostninger, som pålægges andelen indtil denne er overdraget på ny

(3.3.3.) Hvis overdragelsen ikke er sket indenfor den fastsatte tidsbegrænsede periode, går foreningen frem efter bestemmelsen om "Fremgangsmåde §15".

Andelsboligforeningen DAMGÅRDEN

Valby Langgade 226 - 254, Højdedraget 2 - 12, Álholmvej 13 - 15, Bramslykkevej 35 - 65, Vestervang 5, Kontor: Valby Langgade 254, Telefon 36 16 23 47.

Indskud

§ 4

(4.1) Indskud udgør et beløb, svarende til 6 måneders boligafgift ekskl. Moderniserings-forhøjelse, således som denne er fastsat ved stiftelsen.

(4.2) Indskuddet skal betales kontant, idet dog beboerne, der indtræder ved stiftelsen, kan modregne depositum, forudbetaling og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto.

(4.3) Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen skal der udover indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andel og lejlighed.

Hæftelse

§ 5

(5.1) Medlemmerne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende, jvf. 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 medlemmerne uanset stk. 1 personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

(5.3) Et fratrædende medlem eller hans bo hæfter for den solidariske forpligtelse efter stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

Andel.

§ 6

(6.1) Medlemmerne har andel i foreningens formue i henhold til deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til lejlighedernes lejeværdi.

(6.2) Andelene kan belånes og retsforfølges i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning.

(6.3) Andelsboligforeningen/ administrator er berettiget til et gebyr for afgivelse af erklæring om andelshaverens brugsret til den pågældende lejlighed, jf. andelsboligforeningslovens § 4a. Foreningens eventuelle administrator bemyndiges til at afgive erklæring på vegne af bestyrelsen.

(6.4) Andelsboligforeningen/ administrator kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refundere udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens/administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og til tvangs salg eller auktion.

Andelsboligforeningen DAMGÅRDEN

Valby Langgade 226 - 254, Højdedraget 2 - 12, Álholmvej 13 - 15, Bramslykkevej 35 - 65, Vestervang 5, Kontor: Valby Langgade 254, Telefon 36 16 23 47.

(6.5) For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

Boligaftale.

§ 7

(7.1) Foreningen opretter med hvert medlem 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.

Boligaftgift.

§ 8

(8.1) Boligaftgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle medlemmer af generalforsamlingen, der ligeledes er kompetent til at foretage regulering af boligaftgiften for de enkelte lejligheder, således at det indbyrdes forhold mellem boligaftgiftens størrelse kommer til at svare til lejlighedernes lejeværdi.

Vedligeholdelse.

§ 9

(9.1) Andelshaverne har pligt til at vedligeholde lejligheden med maling, hvidtning og tapetsering, samt til at foretage andre vedligeholdelsesarbejder, som efter lejeloven påhviler en lejer, eller som efter særlig generalforsamling vedtagelse er pålagt andelshaverne.

(9.2) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden 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, jf. § 21.

Forandringer.

§ 10

(10.1) Enhver påtænkt forandring i lejligheden skal forelægges bestyrelsen til godkendelse, i tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, skal byggetilladelse forevises, inden arbejdet iværksættes.

(10.2) Ved følgende forandringer kan bestyrelsen ikke blankt nægte tilladelse til iværksættelse, men alene som vilkår for godkendelsen stille krav om normal forsvarlig udførelse af arbejdet: Udskiftning af køkken, indretning af bad i eksisterende rum, forsænkning af lofter, nedrivning af vægge i eksisterende beboelsesrum, opsætning af faste skabe, udvidelse af el-installation og tilsvarende sædvanlige forandringer.

Andelsboligforeningen DAMGÅRDEN

Valby Langgade 226 - 254, Højdedraget 2 - 12, Álholmvej 13 - 15, Bramslykkevej 35 - 65, Vestervang 5, Kontor: Valby Langgade 254, Telefon 36 16 23 47.

Fremleje.

§ 11

(11.1) En andelshaver er berettiget til at fremleje sin andelsbolig i op til 3 år indenfor en samlet 5-årig periode. Bestyrelsen kan dog i helt ekstraordinære situationer give tilladelse til fremleje i længere perioder.

(11.2) Forinden en andelshaver må fremleje sin andelsbolig, skal andelshaveren have beboet lejligheden i mindst 6 måneder.

(11.3) Bestyrelsen skal godkende fremlejetager og betingelserne for fremlejemålet. Disse oplysninger skal være fremsendt til bestyrelsen senest 1 måned før den påtænkte fremleje påbegyndes.

(11.4) Bestyrelsen kan lade udfærdige nærmere retningslinier for betingelserne, der minimum skal være gældende i fremlejeperioden samt betinge at disse retningslinier indgår i aftalegrundlaget mellem fremlejegiver og fremlejetager. Ved fremleje betales et gebyr til andelsboligforeningen, andragende kr. 2.000,- pr. fremleje, hvilket gebyr pristalsreguleres med udviklingen i nettoprisindekset på baggrund af oktober prisindekset, første gang til ikrafttræden 1. januar 2014, og oprundes til nærmeste hele kr. 25.

Gebyret dækker bl.a. eventuelle retableringsudgifter til øget nedslidning af trappeopgange i forbindelse med ind- og udflytninger, hvor skadevolder ikke kan identificeres.

(11.5) Fremleje eller lån af enkeltværelser kan tillades af bestyrelsen på de af denne fastsatte betingelser. Forældre/børnekøb er tilladt og andelen kan således uden tidsbegrænsning udlejes til børn/forældre. Lejer har ikke tilladelse til at videreudleje/fremleje andelen, når lejer fremlejer andelen er andelshaver forpligtet til enten at flytte ind i andelen eller at sælge gennem bestyrelsen i henhold til § 13.

Husorden.

§ 12

(12.1) Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle medlemmer fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

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

Overdragelse.

§ 13

(13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er denne berettiget til at overdrage sin andel til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i beboelseslejligheden eller overtager erhvervslejligheden. Ved overdragelse af beboelseslejligheder, skal reglerne i § 13.2 følges. 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.

Andelsboligforeningen DAMGÅRDEN

Valby Langgade 226 - 254, Højdedraget 2 - 12, Álholmvej 13 - 15, Bramslykkevej 35 - 65, Vestervang 5, Kontor: Valby Langgade 254, Telefon 36 16 23 47.

(13.2) Fortrinsret til at overtage andel og beboelseslejlighed skal gives i nedenstående rækkefølge:

- a) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til en person, der beslægtet med andelshaveren i lige op- og nedstigende linie til andelshaverens søskende eller dennes samlever, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før overdragelsen.
- b) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, 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 lejlighed frigøres. Indstillingsretten vedrørende den således ledig bleve lejlighed overlades til den fraflyttende andelshaver med respekt af yderligere fortrinsrettigheder ifølge nærværende §.
- c) Andre, der indstilles af den fraflyttede andelshaver. Såfremt bestyrelsen fører venteliste over ikke andelshavere, der ønsker at overtage bolig i ejendommen, må den fraflyttende dog kun med bestyrelsens samtykke udbyde lejligheden til salg gennem ejendomsmægler eller ved annoncering.

Pris. § 14

(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 retningslinier:

- a) Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der fastsat på den seneste årlige generalforsamling med tillæg af den prisstigning, som generalforsamlingen har godkendt for tiden indtil næste generalforsamling. Andelens pris og prisstigning fastsættes under iagttagelse af reglerne 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 det lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
- b) Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuelle værdiforringelser 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 mangelfuld beregnes pristillæg respektiv prisnedslag under hensyn hertil.
- e) Værdien af erhvervsvirksomhed, herunder goodwill, driftsmidler, varelager og lignende, der sædvanligt indgår i overdragelse af en erhvervsvirksomhed.

(14.2) Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og beboelseslejlighed overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Køber skal indtil

Andelsboligforeningen DAMGÅRDEN

Valby Langgade 226 - 254, Højdedraget 2 - 12, Álholmvej 13 - 15, Bramslykkevej 35 - 65, Vestervang 5, Kontor: Valby Langgade 254, Telefon 36 16 23 47.

overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde købet af løsøret eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

(14.3) Fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den 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 vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn foretaget af en arkitekt udpeget af Andelsboligforeningens Fællesrepræsentation. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af lejligheden indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaver som bestyrelsen. 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.

Fremgangsmåde. § 15

(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 andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab, budget, referat fra seneste generalforsamling, og en opstilling af købesummens beregning med specifikation af andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand og eventuel erhvervsvirksomhed. Køber skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftlig gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og om straf.

(15.2) Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsesaftalen skal oprettes på standardformular.

(15.3) Overdragessummen betales med 10% inden 5 dage fra underskrift af kontrakten og resten 2 uger før overtagelsesdagen, beløbet indbetales kontant til foreningen/administrator, 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.

(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 o. lign. Såfremt afregningen sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overdragelsen.

(15.5) Inden 14 dage efter køberens overtagelse af lejligheden skal denne indgive en skriftlig klage (som afleveres på foreningens ejendomskontor) om eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med lejligheden, bortset fra aktiver, der er overdraget i forbindelse med overtagelse af erhvervsvirksomhed, jf. § 14.1 e. Såfremt køber forlanger prisnedslag ved sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde tilsvarende beløb ved afregning til sælgeren,

Andelsboligforeningen DAMGÅRDEN

Valby Langgade 226 - 254, Højdedraget 2 - 12, Álholmvej 13 - 15, Bramslykkevej 35 - 65, Vestervang 5, Kontor: Valby Langgade 254, Telefon 36 16 23 47.

således at beløbet først udbetales når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

(15.6) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3 - 5, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget af køberen.

Garanti for lån.

§ 16

(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 overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftlig om restancen. Bestyrelsen/administrator skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långivervære forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindelig aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og herved bringe hans brugsret til ophør.

(16.2) Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen fra 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 forudgående månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

Tvungen fraflytning.

§ 17

(17.1) Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår, overdragelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

Dødsfald.

§ 18

(18.1) I tilfælde af en andelshaver med brugsret til en beboelseslejlighed afgår ved døden, skal de pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskabet og beboelse af lejligheden. 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 3 måneder, og dernæst til personer, der var beslægtet med den afdøde andelshaver i lige op- og nedstigende linie, samt til personer, som af den afdøde andelshaver overfor bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen, ligesom pris og vilkår for overtagelsen skal godkendes.

(18.2) I tilfælde af at en andelshaver med brugsret til en erhvervslejlighed afgår ved døden, skal dødsboet være berettiget til at afhænde andel og lejlighed efter reglerne i § 13.

Andelsboligforeningen DAMGÅRDEN

Valby Langgade 226 - 254, Højdedraget 2 - 12, Álholmvej 13 - 15, Bramslykkevej 35 - 65, Vestervang 5, Kontor: Valby Langgade 254, Telefon 36 16 23 47.

(18.3) Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 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.

Samlivsophævelse.

§ 19

(19.1) Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelser bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

(19.2) Reglerne 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 før samlivsophævelsen.

Opsigelse.

§ 20

(20.1) Andelshaverne kan ikke opsiges deres medlemskab af foreningen og brugsretten til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i § § 13 - 19 om overførsel af andelen.

Eksklusion.

§ 21

(21.1) Såfremt et medlem ikke betaler et eventuelt resterende indskud eller kommer i restance med boligafgift eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, eller groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, såvel som hvis et medlem optræder til alvorlig skade og ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer, eller i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller såfremt et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at ophæve lejemålet, kan det pågældende medlem ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen.

(21.2) Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed, og der forholdes som bestemt i § 17.

(21.3) Restance med betaling af forfaldne ydelser på medlemmernes individuelle optagne banklån til finansiering af medlemmernes andel af isolerings- fjernvarmeprojekt sidestilles med - restance med boligafgift og andre ydelser - med heraf følgende misligholdelse og retsvirkninger som angivet i nærværende paragraf.

Ledige lejligheder.

§ 22

Andelsboligforeningen DAMGÅRDEN

Valby Langgade 226 - 254, Højdedraget 2 - 12, Álholmvej 13 - 15, Bramslykkevej 35 - 65, Vestervang 5, Kontor: Valby Langgade 254, Telefon 36 16 23 47.

(22.1) I tilfælde hvor en tidligere udlejet beboelseslejlighed skal overgå til en andelshaver eller en beboelseslejlighed, hvor den tidligere andelshaver har mistet indstillingsretten efter §§ 17, 18 og 21, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen respektere de i § 13.2 nævnte ventelister. Såfremt beboelseslejligheden ikke overtages i henhold til venteliste skal det ved brev eller opslag med mindst 14 dages varsel bekendtgøres, at andelshaveren kan indstille en kandidat til beboelseslejligheden, og der trækkes da lod om de indstillede kandidater, der kan godkendes af bestyrelsen, jvf. § 13.1 Såfremt ingen kandidat indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage beboelseslejligheden.

Generalforsamling.

§ 23

(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) Bestyrelsens beretning.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisorberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 5) Forslag.
- 6) Valg til bestyrelsen.
- 7) Eventuelt.

(23.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller en 1/4 del af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

Indkaldelse m.v.

§ 24

(24.1) Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinære generalforsamlinger 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 lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Andelsboligforeningen DAMGÅRDEN

Valby Langgade 226 - 254, Højdedraget 2 - 12, Álholmvej 13 - 15, Bramslykkevej 35 - 65, Vestervang 5, Kontor: Valby Langgade 254, Telefon 36 16 23 47.

(24.4) Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller en myndig nærstående, der bebor en beboelseslejlighed sammen med andelshaveren. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

(24.5) Hver andel giver een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller en myndig nærstående, der bebor en beboelseslejlighed sammen med andelshaveren, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt.

Flertal. § 25

(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 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.

(25.2) Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem andele, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 40%, kan kun vedtages på generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med 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 medlemmer. Er der ikke mindst 3/4 af samtlige medlemmer til stede på generalforsamlingen, men et flertal på mindst 3/4 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endelig vedtages med mindst 3/4 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

Dirigent m.v. § 26

(26.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

(26.2) Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede skal tilstilles andelshaverne senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelse.

Andelsboligforeningen DAMGÅRDEN

Valby Langgade 226 - 254, Højdedraget 2 - 12, Álholmvej 13 - 15, Bramslykkevej 35 - 65, Vestervang 5, Kontor: Valby Langgade 254, Telefon 36 16 23 47.

§ 27

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

Bestyrelsesmedlemmer.

§ 28

(28.1) Bestyrelsen består af 3 - 5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand udpeges af generalforsamlingen, men iøvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med næstformand og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.

(28.2) Som bestyrelses medlemmer og -suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige nærstående, såfremt de bebor en beboelseslejlighed sammen med en andelshaver. Som bestyrelsesmedlem eller -suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand.

(28.3) Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges to bestyrelsesmedlemmer dog kun for et år. Bestyrelsessuppleanter vælges for et år ad gangen.

(28.4) Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes til generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt, sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

Møder.

§ 29

(29.1) Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandling af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvoret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse

(29.2) Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.

(29.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

Tegningsret.

§ 30

(30.1) Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Andelsboligforeningen DAMGÅRDEN

Valby Langgade 226 - 254, Højdedraget 2 - 12, Ålholmvej 13 - 15, Bramslykkevej 35 - 65, Vestervang 5, Kontor: Valby Langgade 254, Telefon 36 16 23 47.

Administration.

§ 31

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

(31.2) Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

Regnskab.

§ 32

(32.1) Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret. Første regnskabsår løber dog fra 1. oktober 1990 - 31. december 1991.

(32.2) I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til de priser og prisstigninger på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen, jvf. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.

Revision.

§ 33

(33.1) Generalforsamlingen vælger en statsaut. revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.

Udsendelse af årsregnskab m.m.

§ 34

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

Opløsning.

§ 35

(35.1) Opløsning ved likvidation forestås af to likvidator, der vælges af generalforsamlingen.

(35.) 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.

Andelsboligforeningen DAMGÅRDEN

Valby Langgade 226 - 254, Højdedraget 2 - 12, Ålholmvej 13 - 15, Bramslykkevej 35 - 65, Vestervang 5, Kontor: Valby Langgade 254, Telefon 36 16 23 47.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 20. august 1990, samt ændring af § 21 stk. 3 den 29.3.1993, § 8 stk. 2 den 5.5.1993, § 16 A den 27.6. 1996, § 3 stk.1 den 20.5.1999 med efterfølgende rettelselser på generalforsamlingen den 29.03.1993, den 05.05.1993, den 27.06.1996, den 20.05.1999 er i § 6 punkt 6.2 ændret, nyt punkt 6.3, nuværende punkt 6.3 ændret til punkt 6.5 og nyt punkt 6.4 indsat, i § 15 er punkt 15.3 erstattet af nyt, og i § 16 er punkterne 16.1 til 16.5 udgået og erstattet af nye punkter 16.1 og 16.2 den 18.5.2005, den 7. juni 2006 er vedtaget tilføjelse til § 3.1, ændring af § 13.2a, tilføjelse til § 15.1 og 15.3 og ændring og tilføjelse til § 15.5. Senest den 6.6.2007 er vedtaget ændring af § 3.1. den 6. maj 2009 er nyt afsnit 11.3 og 11.4 endeligt vedtaget. Den 4. juli 2012 blev ændring af § 3.3, 3.3.1, 3.3.2 og 3.3.3 endeligt vedtaget. Den 11. december 2013 blev ændring af § 11 endeligt vedtaget. Ved ekstraordinær generalforsamling den 17. juni 2015 blev ændring af § 15, stk. 5 endeligt vedtaget.

I bestyrelsen:

Alex Andersen

Johnnie Pjetursson

Alice Ingvardtsen

David Johannesen

Søren Hansen