

Vedtægter for A/B Lejren

1. Navn og hjemsted

1.1. Navn

Foreningens navn er A/B Lejren, der i det følgende benævnes *foreningen*.

1.2. Hjemsted

Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

2. Formål og brugsrettigheder

2.1 Formål

Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr.nr. 2028, beliggende Pilestykket 1-43, 47, 7B, 2-34, Ellestykket 1-5, 15-23, 37, 2-36 og 44 samt Følager 21-35, 20-30, 2500 Valby, at sikre de enkelte medlemmers individuelle brugsrettigheder og at varetage de enkelte medlemmers fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser.

2.2 Brugsrettigheder

Stk. 1: De enkelte medlemmer har eksklusiv brugsret til den andelsbolig (lejligheden) som er tilknyttet deres andel, og som fremgår af foreningens fortegnelse over medlemmer, jf. pkt. 3.1, stk. 1.

Stk. 2: Alle andre arealer er undergivet fælles brugsret.

3. Medlemmer og hæftelse

3.1. Medlemmer

Stk. 1: Foreningens medlemmer er samtlige ejere af andele i foreningen. I det omfang en andel ejes af flere fysiske eller juridiske personer, udgør disse i fællesskab et medlem. Foreningen fører en fortegnelse over medlemmer.

Stk. 2: Foreningens medlemmer har pligt til at anvende den bolig, der er tilknyttet andelen som helårsbolig, jf. dog nf. under pkt. 10.2 om udlejning mv. Denne bestemmelse gælder dog ikke eventuelle medlemmer med tilknyttet brugsret til erhvervslokaler.

Stk. 3: Såfremt en udlejet bolig i foreningens ejendom bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som medlem i overensstemmelse med stk. 1, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær, eller der er tale om den sidste udlejede bolig i foreningens ejendom.

Stk. 4: Såfremt andre lokaler, herunder erhvervslokaler, skal overdrages til personer, der optages som medlem i overensstemmelse med stk. 1, kan dette kun ske i overensstemmelse med en generalforsamlingsbeslutning, som er truffet i henhold til pkt. 6.7, stk. 3.

Stk. 5: Medlemskabet indtræder ved overtagelsen af andelsboligen og ophører, når et nyt medlem har overtaget denne. Medlemskabet kan dog ikke ophøre før bestyrelsen har godkendt det ny medlem, jf. pkt. 5.1, stk. 1.

Stk. 6: Det påhviler medlemmerne at oplyse en elektronisk postadresse, hvortil der kan sendes meddelelser i henhold til nærværende vedtægter.

Stk. 7: Foreningen kan kræve, at medlemmerne betaler gebyr for afgivelse af oplysninger og erklæringer, herunder erklæringer i henhold til andelsboligforeningsloven § 4 a.

3.2. Hæftelse

Stk. 1: Medlemmerne hæfter ikke personligt men alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog stk. 2.

Stk. 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 pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Stk. 3: Et fraflyttende medlem eller medlemmets bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil nyt godkendt medlem har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

4. Kapitalforhold (formue, fordelingstal og grundfond)

4.1. Formue

Stk. 1: Foreningens formue hidrører fra medlemmernes oprindelige indskud, overførte overskud fra tidligere regnskabsår og værdireguleringer af foreningens ejendom.

Stk. 2: Såfremt nye medlemmer optages i foreningen ved frasalg af tidligere udlejede lejligheder, indretning af nye lejligheder på fællesarealer eller lignende, skal de nye medlemmer betale et indskud, der svarer til den andel af forenings formue, som knytter sig til lejlighedens fordelingstal.

Stk. 3: Intet medlem kan forlange at få udbetalt sin andel i foreningens formue helt eller delvist.

4.2. Fordelingstal

Stk. 1: Medlemmerne har andel i foreningens formue efter det fordelingsstal, der fremgår af fortegnelsen over medlemmer.

Stk.2: Medlemmerne bidrager til foreningens drift, herunder betaling af administration, skatter, afgifter, forsikringer, fælles vedligeholdelse og fornyelse, renholdelsen og andre fællesudgifter i forhold til fordelingsstallet.

Stk. 3: I det omfang foreningen leverer varme, vand, telefoni eller lignende, betaler medlemmer dog efter forbrug i det omfang forbruget aflæses.

Stk. 4: Antennebidrag og internet betales per husstand.

4.3. Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (grundfond)

Stk. 1: Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af foreningens medlemmer efter antal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter til vedligeholdelse og forbedring oprettes en opsparing, hvortil medlemmerne årligt skal bidrage med maksimalt 10 pct. af det årlige ordinære boligafgift, indtil opsparingens størrelse svarer til det seneste års budgetterede ordinære boligafgift (grundfond). Det enkelte medlem kan ikke disponere over grundfonden.

Stk. 2: Beslutningen om benyttelse af opsparingen træffes på en generalforsamling. Herudover kan generalforsamlingen med almindeligt flertal beslutte yderligere opsparing i nødvendigt omfang til konkrete større vedligeholdelsesarbejder.

5. Overdragelse

5.1. Anvisningsret

Stk. 1: Ønsker et medlem at fraflytte sin lejlighed, er medlemmet berettiget til at overdrage sin andel efter følgende regler til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i lejligheden. Bestyrelsen skal godkende det nye medlem, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

Stk. 2: Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i nedenstående rækkefølge:

- A) Den der indstilles af medlemmet, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til ægtefælle, registreret partner, børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med medlemmet i mindst 2 år før overdragelsen.
- B) Andre medlemmer, 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 punkt er dog betinget af, at det fortrinsberettigede medlems lejlighed frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne lejlighed overlades til det fraflyttede medlem.

- C) Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede.
- D) Andre, der indstilles af det fraflyttede medlem.

Stk. 3: Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede én gang årligt skal betale gebyr for at bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers kan slettes. Regler om administration af ventelisten, ventelistegebyrer mv. skal fremgå af foreningens ventelistereglement, udarbejdes af bestyrelsen og godkendes af generalforsamlingen med almindeligt flertal, jf. bilag 1.

Stk. 4: I tilfælde af medlemmets død har de overfor i stk. 2 litra A nævnte personer ret til at overtage andel og bolig. Ægtefælle, registreret partner og personer med fælles husstand med afdøde, går dog forud for andre familiemedlemmer, og for så vidt angår samlevende er det alene et krav, at samlivet skal have bestået i de seneste 3 måneder før dødsdagen. Såfremt dødsboet eller andre ikke senest 3 måneder efter dødsdag har givet meddelelse om, at andel og lejlighed ønskes overtaget efter denne bestemmelse, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår, som overdragelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15.

Stk. 5: I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en lejlighed, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver ikke har indstillingsret, har mistet sin indstillingsret eller har overdraget sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen gå frem efter reglerne i stk. 2 litra B og C. Såfremt der ikke er købere på venteliste, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage lejligheden.

5.2. Maksimalpris

Stk. 1: Prisen for andel og lejlighed skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler om køb af løsøre mv. jf. nedenfor. Bestyrelsen må ikke godkende en pris, der er højere end den lovlige maksimalpris.

Stk. 2: Maksimalprisen for andelen beregnes på grundlag af den senest vedtagne andelskrone på overtagelsesdagen. Såfremt overtagelse sker efter et regnskabsårs udløb, men inden godkendelse af ny andelskrone, beregnes maksimalprisen således på baggrund af sidste års andelskrone. Såfremt overtagelse sker efter afholdelse af generalforsamling, hvor der vedtages ny andelskrone, vil der kunne ske regulering af prisen, selvom overdragelsesaftalen er underskrevet inden denne, såfremt parterne i deres aftale har taget forbehold herom.

Stk. 3: Generalforsamlingens fastsættelse af maksimalpris er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

Stk. 4: Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og lejlighed overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Køber skal indtil overtagelsesdagen frit

kunne afvise eller fortryde løssørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalevilkår.

Stk. 5: Fastsættelsen af maksimalprisen for forbedringer, inventar og løssøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af det fraflyttende medlem. Denne foretages af bestyrelsen eller af en af bestyrelsen udpeget vurderingsmand. Udgiften hertil betales af køber og sælger med halvdelen hver.

5.3. Fremgangsmåde

Stk. 1: Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal køber have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løssøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Køber skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftlig gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.

Stk. 2: Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, hvem der skal udarbejde overdragelsesaftalen og berigtige handlen. Foreningen kan hos sælger og/ eller køber opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at sælger refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt at sælger 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. 3: Overdragelsessummen skal senest to 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 det fraflyttede medlem. I tilfælde hvor fremvisningen af lejligheden sker på et tidspunkt der ligger senere end 3 uger før overtagelsesdagen, har køber dog en frist på en uge fra fremvisningsdagen til at indbetale overdragelsessummen.

Stk. 4: Bestyrelsen er ved afregning over for det fraflyttede medlem berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og 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 overtagelsen.

Stk. 5: Såfremt køber efter overtagelse af boligen mener, at der er forhold, herunder mangler, der indebærer, at den lovlige maksimalpris skal reduceres, kan køber skriftligt gøre den, der berigtiger handlen opmærksom på dette senest 8 dage efter overtagelsesdagen. Bestyrelsen kan herefter foretage en revision af maksimalprisen. Såfremt forholdet gøres gældende senere, eller såfremt forholdet ikke giver anledning til revision af maksimalprisen, vil en efterfølgende tvist mellem køber og sælger være foreningen uvedkommende. Såfremt der skal foretages en besigtigelse af andelsboligen i

forbindelse med en anmodning fra køber om revision af maksimalprisen, kan foreningen pålægge køber et gebyr til dækning af omkostningerne herved.

Stk. 6: Ved salg tilbageholdes hele købesummen indtil tidspunktet for fortrydelsesretten er nået. Derefter tilbageholdes 50 % af købesummen, som udbetales tidligst 14 dage efter dato for fortrydelsesretten.

Stk. 7: Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 2-5, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra køberen.

6. Generalforsamling

6.1. Kompetence

Stk. 1: Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

Stk. 2: De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Begæring om indbringelse for generalforsamling har normalt opsættende virkning for den truffne afgørelse, såfremt begæringen afgives senest 14 dage efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem.

6.2. Ordinær generalforsamling

Foreningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets afslutning.

Stk. 2: Den ordinære generalforsamling afholdes med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Bestyrelsens beretning.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab med revisionsberetning til godkendelse og værdiansættelse af andelskrone.
- 4) Forlæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.
- 5) Behandling af indkomne forslag
- 6) Valg af bestyrelse og suppleanter til bestyrelse.
- 7) Valg af revisor.
- 8) Eventuelt.

6.3. Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling afholdes når bestyrelsen finder anledning dertil, det til behandling af et angivet emne forlanges af mindst $\frac{1}{4}$ af samtlige medlemmer, en tidligere generalforsamling har besluttet det, et medlem i medfør af disse vedtægter kræver en bestyrelsesbeslutning indbragt for generalforsamlingen eller administrator forlanger.

6.4. Indkaldelse

Stk. 1: 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. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 14 dage før.

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 medlemmerne har modtaget oplysning om forslaget senest 14 dage før datoen for afholdelse af generalforsamling.

Stk. 4: Ændringsforslag som ligger i naturlig tilknytning til allerede fremsatte forslag kan efter dirigentens beslutning sættes til afstemning, selvom disse først fremsættes under selve generalforsamlingen, såfremt dirigenten skønner, at dette er ubetænkeligt.

6.5. Dirigent og referent

Stk. 1: Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

Stk. 2: Dirigenten sørger for, at der bliver taget referat af generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i generalforsamlingen.

Stk. 3: Referat skal gøres tilgængeligt for medlemmerne senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse.

6.6. Møderet, stemmeret, fuldmagt

Stk. 1: Samtlige medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil. En person kan kun afgive stemme på grundlag af to fuldmagter (ud over evt. egen stemme). Dette gælder ikke i det omfang, der er afgivet bundet fuldmagt. Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

Stk. 2: 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.

6.7. Afstemningsregler

Stk. 1: Hvert medlem har en stemme

Stk. 2: Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 3-5. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.

Stk. 3: Forslag om vedtægtsændringer, om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse af fælles bestanddele og tilbehør, forslag om salg af væsentlige dele af disse kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal af 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 et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

Stk. 4: Forslag om ændring af fordelingstal kan kun vedtages efter reglerne om vedtægtsændringer, såfremt de medlemmer, hvis fordelingstal relativt bliver forøget, tiltræder dette.

Stk. 5: Forslag om ændring af brugsrettigheder kan kun vedtages, såfremt de berørte tiltræder ændringen.

Stk. 6: Forslag om ændring af vedtægterne § 5 kan kun vedtages med samtykke fra de kreditorer overfor hvem medlemmerne hæfter personligt.

Stk. 7: 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 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.

7. Bestyrelse og tegningsret

7.1. Bestyrelse

Stk. 1: Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 3-5 medlemmer. Desuden vælges 1-2 suppleanter.

Stk. 2: Formand og bestyrelsesmedlemmer vælges for to år ad gangen, således at halvdelen afgår ved hver ordinær generalforsamling. Formanden vælges direkte på generalforsamlingen. Suppleanterne vælges for 1 år af gangen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3: Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Der kan kun vælges én person fra hver husstand.

Stk. 4: Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratrædelse vælger bestyrelsen selv en ny formand, der fungerer indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratrædelse bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

Stk. 5: 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.

7.2. Bestyrelsens møder

Stk. 1: Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

Stk. 2: Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald, af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer dette.

Stk. 3: Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflertal. I tilfælde af, at stemmerne er lige, gør formandens eller i dennes forfald næstformandens stemme udslaget.

Stk. 4: Der skal afholdes mindst to bestyrelsesmøder om året, og det påhviler bestyrelsen at udarbejde referat af bestyrelsesmøderne.

Stk. 5: Bestyrelsen bestemmer selv sin forretningsorden.

Stk. 6: Bestyrelsen kan beslutte, at foreningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring.

7.3. Tegningsret

Stk. 1: Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Stk. 2: Bestyrelsen kan meddele administrator sædvanlig administrationsfuldmagt. Bestyrelsen kan endvidere meddele særskilt fuldmagt til administrator til at disponere også i andre henseender end vedrørende den daglige drift.

Stk. 3: Foreningen kan ikke påtage sig kaution

8. Administration, regnskab og revision

8.1. Administration

Stk. 1: Bestyrelsen har ansvaret for den daglige ledelse af foreningen og gennemfører generalforsamlingens beslutninger.

Stk. 2: Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af foreningens anliggender, herunder overholdelse af god skik og orden, betaling af foreningens udgifter, tegning af forsikringer, udarbejdelse af budget og regnskab, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævende.

Stk. 3: Bestyrelsen kan antage en administrator, der bemyndiges til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift i henhold til den indgåede administrationsaftale. Såfremt 1/4 af medlemmerne forlanger det, skal bestyrelsen antage en administrator.

Stk. 4: Administrator skal være en advokat eller et administrationselskab. Administrator skal have tegnet ansvarsforsikring.

Stk. 5: Bestyrelsen kan kun opsig administrationsaftalen i henhold til en generalforsamlingsbeslutning.

8.2. Regnskab

Stk. 1: Foreningens regnskabsår løber fra 1. januar til den 31. december.

Stk. 2: I en note til regnskabet fastlægges andelskronen, som danner grundlag for beregning af den lovlige maksimalpris i perioden frem til den næste ordinære generalforsamling. Andelskronen fastsættes på baggrund af regnskabet og med eventuel korrektion for ejendommens værdiansættelse.

Stk. 3: Ved beregning af andelskronen kan der hensættes en post i regnskabet til dækning af kendte og forventede udgifter til vedligeholdelse af foreningens ejendom, som ikke vil medføre en værdiforøgelse. Hensættelsen skal foretages på et sagligt grundlag for at forhindre fald i andelskronen som følge af gennemførte vedligeholdelsesarbejder.

Stk. 4: Det skal fremgå af en note til regnskabet, hvorledes ejendommen er forsikret.

8.3. Revision

Stk. 1: Foreningens årsregnskab gennemgås og opstilles af en registreret eller statsautoriseret revisor.

Stk. 2: Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan forlange at få alle oplysninger, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

9. Vedligeholdelse

9.1. Indvendig vedligeholdelse

Stk. 1: Indvendig og udvendig vedligeholdelse og fornyelse af lejlighederne påhviler de enkelte medlemmer. Den omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, loftpuds, forsatsvinduer, indvendige døre, egne dørlåse og alt lejlighedens udstyr, herunder elledninger, elkontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, afløbsrør og gasrør. Foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens fælles forsyningsledninger og installationer indtil de individuelle forgreninger til de enkelte lejligheder.

Stk. 2: Et medlem er også forpligtet til at vedligeholde andre lokaler og områder, som er knyttet til boligen med eksklusiv brugsret for medlemmet, såsom have og lign. For så vidt angår rum og områder i bygninger, omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.

Stk. 3: Såfremt foreningen efter godkendelse på en generalforsamling udfører udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, og det findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidigt hermed udføres følgearbejder i den enkelte lejlighed, er det enkelte medlem forpligtet til at lade dette udføre.

Stk. 4: Hvis et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt eller forsømmelsen er til gen for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist. Efter fristens udløb kan bestyrelsen sætte den pågældende lejlighed i stand for medlemmets regning og om fornødent søge fyldestgørelse hos medlemmet. Om nødvendigt kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem fraflytter lejligheden, så længe istandsættelse pågår.

9.2. Anden vedligeholdelse

Stk. 1: Al anden vedligeholdelse og modernisering foranstalles af foreningen for dennes regning og afholdes som en fælles udgift. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

Stk. 2: Foreningen betaler for udbedring af skader i lejlighederne, der skyldes forhold omfattet af foreningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når foreningen foretager reparationer, skal der ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang.

Stk. 3: Bestyrelsen kan indkalde til fælles arbejdsdag med 4 ugers varsel. Fra hver husstand skal mindst én beboer deltage. Andelshavere over 60 år er fritaget. Det maksimale antal arbejdsdage pr. år er 6.

Stk. 4: Ved en husstands udeblivelse fra en fælles arbejdsdag, skal fraværende husstand senest 2 uger herefter have udført 1 dags arbejde med vedligeholdelse af ejendommen. Arbejdet defineres og tilrettelægges af bestyrelsen.

Stk. 5: Medmindre der efter bestyrelsens vurdering foreligger en gyldig grund, er en andelshaver der undlader at deltage, forpligtet til at betale foreningen et beløb, hvis størrelse fastsættes af generalforsamlingen, indtil videre kr. 500.

Stk 6 er udgået jvf. generalforsamlingsbeslutning i 2016

Stk. 7: Det i stk. 5 anførte beløb er pligtig pengeydelse, hvorfor manglende betaling kan medføre eksklusion af foreningen.

9.3. Ændringer

Stk. 1: Medlemmerne er berettigede til at male ejendommens ydre. Medlemmerne må ikke lade fortage ændringer eller reparationer af ejendommens ydre, af ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke. Medlemmer med brugsret til erhvervslokaler har dog ret til sædvanlig skiltning i det omfang, der ikke er besluttet særlige retningslinjer for skiltning.

Stk. 2: Et medlem er berettiget til at foretage forandringer inde i lejligheden og inde i andre lokaler eller på områder, der er undergivet eksklusiv brugsret for medlemmet.

Stk.3: Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Medlemmet skal indhente samtlige fornødne tilladelser og godkendelser fra bygningsmyndigheden eller andre og dokumentere dette over for foreningen.

Stk. 4: Bestyrelsen kan udarbejde regler for anmeldelse og godkendelse af forandringer, herunder regler om, at ændringer først må påbegyndes efter anmeldelse eller godkendelse af bestyrelsen. Regler herom skal godkendes på en generalforsamling.

Stk. 5: Et medlem er dog altid berettiget til at ændre, modernisere og forbedre sin lejlighed herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillerum, i det omfang dette ikke er til gene eller medfører udgifter for foreningen eller andre medlemmer.

Stk. 6: Såfremt et medlem foretager en installation, der kræver udvidet forbrug af gas, vand, el eller fjernvarme, skal medlemmet indhente tilladelse fra bestyrelsen inden installationen foretages, og bestyrelsen kan som vilkår for tilladelse kræve, at der betales en fast årlig afgift svarende til det forventede øgede forbrug. Dette gælder dog ikke, såfremt der er oprettet særskilte målere for forbrug af de nævnte forsyninger. Bestyrelsen meddeler tilladelse under den yderligere forudsætning, at medlemmet er ansvarlig for skader, som måtte være en følge af, at installationen overbelaster de eksisterende forsyningskanaler og afløbsinstallationer, og at medlemmet i tilfælde af, at senere

lignende installationer måtte medføre krav fra myndighedernes side om udvidelse af sådanne forsyningskanaler og/eller afløbsinstallationer, og den af medlemmet foretagne installation har medvirket til en overbelastning, der medfører krav om en udvidelse, betaler en efter forholdende passende andel af udgifterne til udvidelsen. Bestemmelsen gælder dog ikke ved installation af vaskemaskiner og opvaskemaskiner til husholdningsbrug, som alle medlemmer under alle omstændigheder har ret til at installere i deres lejlighed.

Stk. 7: Ved tilbygning til eksisterende bebyggelse gælder de i bilag 2 nævnte betingelser, derudover kan intet medlem af andelsboligforeningen påbegynde tilbygning af egen bolig uden bestyrelsens skriftlige godkendelse. I anledning af tilbygning skal der iht. tinglyst deklaration betales et pristalsreguleret gebyr til ejendomsselskabet THOR I/S. Inden den påtænkte tilbygning påbegyndes, skal dette beløb indbetales på foreningens konto. Overtrædelse af denne bestemmelse kan medføre eksklusion af foreningen.

10. Brug af ejendommen (Ordensforskrifter, udlejning mv.)

10.1. Husorden

Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle medlemmer fastsætte regler for husorden.

10.2. Udlejning mv.

Stk. 1: Et medlem må hverken helt eller delvist overlade brugen til andre end sin husstand, eller som bolig for familiemedlemmer i lige op- eller nedstigende linje, f.eks. andelshaverens børn, børnebørn, oldebørn, forældre eller bedsteforældre, med mindre medlemmet er berettiget dertil efter reglerne i stk. 2-5.

Stk. 2: Et medlem kan desuden helt eller delvist udleje eller udlåne sin lejlighed, når bestyrelsen har givet samtykke hertil. Bestyrelsen kan nægte udleje eller udlån i det omfang udlejer i henhold til lejeloven kan modsætte sig fremleje. Udlejning via Airbnb og tilsvarende udlejningsbureauer er omfattet af denne udlejningsbegrænsning nævnt i stk. 1. Overtrædelse heraf kan medføre eksklusion af AB Lejren.

Stk. 3: Bestyrelsen kan betinge samtykke af, at der af administrator oprettes skriftlig lejekontrakt som godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen kan bestemme, at det depositum som lejeren indbetaler, indbetales til foreningen.

Stk. 4: For så vidt angår lokaler, der ikke anvendes til beboelse, gælder dog en general ret til udlejning.

Stk. 5: I tilfælde af udlejning af en lejlighed i sin helhed har foreningen over for lejeren samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejeren påhvilende forpligtelser, som en ejer har over for en lejer i henhold til lejeloven og den pågældende husorden, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart overfor lejeren, evt. sideløbende med medlemmet, der har udlejet sin lejlighed. Den pågældende lejer skal gøres opmærksom på denne bestemmelse ved oplysning herom i lejekontrakten.

10.3. Husdyr

Stk. 1: Der må ikke holdes husdyr i ejendommen i videre omfang end fastsat i husordenen. Der må dog altid føres førerhund.

Stk. 2: Såfremt der foretages ændringer i husordenens bestemmelser om husdyr, vil disse ikke kunne håndhæves i forhold til bestående rettigheder, der bibeholdes indtil dyrets død.

Stk.3: I det omfang det bestemmes i husordenen, at husdyr ikke må være til gene for omkringboende, eller at bestyrelsen kan stille vilkår for husdyrforhold i øvrigt, kan bestyrelsen pålægge et medlem at fjerne dyret fra ejendommen, såfremt vilkåret ikke overholdes.

10.4. Have

Stk. 1: Medlemmerne må ikke opbevare affald i deres haver, i det omfang det måtte være til gene for foreningens øvrige medlemmer.

Stk. 2: Såfremt et medlem efter påbud fra foreningen fortsat opbevarer affald i deres have til gene for foreningens øvrige medlemmer, er foreningen berettiget til at få fjernet affaldet for medlemmets regning.

Stk. 3: Det i stk. 2 anførte beløb er pligtig pengeydelse, hvorfor manglende betaling kan medføre eksklusion af foreningen.

11. Misligholdelse og sikkerhedsstillelse

11.1. Misligholdelse

Stk. 1: Ved forsinket betaling af boligafgift mv., der forfalder til betaling den 1. i måneden, er foreningen berettiget til at fremsende et betalingspåkrav samt opkræve et påkravsgebyr, svarende til det i lejelovgivningen gældende påkravsgebyr. Pr. 1. januar 2014 udgør påkravsgebyret kr. 273, jf. lejelovens § 93, stk. 2. Herudover kan foreningen opkræve renter ved forsinket betaling. Renter opkræves fra forfaldsdagen, dvs. fra den 1. i måneden, med 1 % af det skyldige pr. påbegyndt måned, dog minimum med kr. 60.

Stk. 2: Såfremt et medlem væsentligt misligholder sine forpligtelser over for foreningen, kan medlemmet ved bestyrelsens beslutning ekskluderes af foreningen med den virkning, at medlemmets brugsret bringes til ophør, og medlemmets andel bortsælges bedst muligt af foreningen.

Stk. 3: Væsentlig misligholdelse foreligger i følgende tilfælde:

1. Såfremt et medlem trods påkrav ikke betaler boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.
2. Såfremt et medlem trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti.
3. Såfremt et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke fortager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af fastsat frist.
4. Såfremt et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer.
5. Såfremt et medlem i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
6. Såfremt et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

Stk.4: Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed.

Stk.5: Bestyrelsens beslutning om eksklusion er endelig. Såfremt dette besluttet efter stk. 3, nr.1 eller 2. Det ekskluderede medlem kan i alle andre tilfælde kræve beslutning om eksklusion indbragt for en generalforsamling.

11.2. Sikkerhedsstillelse

Når overdragelseessummen indbetales til foreningen, har foreningen modregningsret for sine tilgodehavender i henhold til andelsboligforeningsloven og vedtægternes pkt. 5.3, stk. 3.

12. Opløsning

Stk. 1: Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

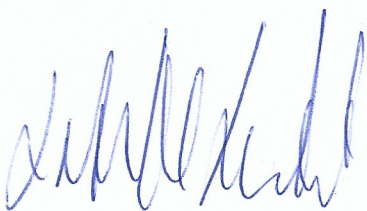
Stk. 2: Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres fordelingstal.

13. Tvister

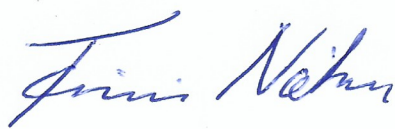
Enhver tvist mellem medlemmerne og foreningen behandles i første instans ved retten i den retskreds hvor ejendommen er beliggende.

Således vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 13. maj 2019.

Bestyrelse:



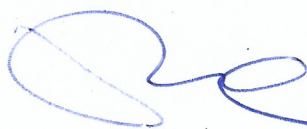
Dorte Langtoft, formand



Finni Nielsen



Pernille Jensen



Rene Hugsted



Reno Petersen