Stikord

Administration § 25 stk. 2, § 26 stk. 2 og 3, § 34
Afregning § 23 stk. 4
Andelsbevis § 7
Andelsværdi § 20, § 25, § 35 stk. 2
Bestyrelsen § 29, § 30
Bestyrelsesmøde § 32
Boligafgift § 9, § 25, § 27 b og c
Budget § 25, § 36 stk. 2
Bytte § 14 b
Dødsfald § 17
Ejendomsfunktionærer § 3, stk. 2
Eksklusion § 24
Erhvervsandel § 20 stk. 5
Forbedringer – værdi af § 20 stk. 1 b
Formue – beregning § 20
Formue – fordeling § 6
Formål § 2
Forslag § 25, § 26 stk. 2
Forsømmelse § 10 stk. 3, § 24 C
Fraflytning § 14
Gene § 24 d
Generalforsamling – ordinær § 25
Generalforsamling – adgang til § 26 stk. 3
Generalforsamling – afstemning § 26 stk. 4, § 27
Generalforsamling – dagsorden § 25
Generalforsamling – ekstraordinær § 25, stk. 2
Generalforsamling – indkaldelse § 26
Godkendelse af andelshaver § 3, § 14 stk. 2, § 16, § 23 stk. 2
Godkendelse af forandringer § 11 stk. 4
Godkendelse af vilkår § 23 stk. 3
Habilitet § 31
Husdyr § 13
Husorden § 13
Hæftelse § 5
Indskud § 4, § 6 og § 27 stk. 2
Købesum – beregning § 20
Købesum – betaling § 23 stk. 4
Købesum – udbetaling § 23 stk. 4
Løsøre § 20
Lån indskud § 21, § 22
Lån i foreningen § 5
Mangler ved lejlighed § 20 d, § 23 stk. 5
Medlem § 3
Misligholdelse af betaling § 24 a, b, f
Navn § 1
Opløsning § 37
Opsigelse § 19
Pantsætning § 7
Påkrav § 24
Referat § 28, § 31 stk. 2
Revisor § 26 stk. 2, § 3, § 36

Navn, hjemsted og formål

§ 1 Foreningens navn er **A/B VED MØNTEN**. Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

§ 2 Foreningens formål er at eje og administrere foreningens ejendom matr.nr. 423 Amagerbros Kvarter, København, beliggende Ved Mønten 11 - 19, Amager Fælledvej 4 - 8, Ved Stadsgraven 1 - 9, 2300 København S. CVR-nr. 21 77 28 87.

Medlemmer

§ 3 Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der har eller samtidig med optagelsen som medlem overtager, brugsretten til og flytter ind i foreningens ejendom. Medlemmet skal betale det til enhver tid fastsatte indskud.

Stk. 2 Generalforsamlingen fastsætter om ejendomsfunktionærer og erhvervslejere kan optages som medlemmer af foreningen og vilkårene herfor.

Stk. 3 Hvert medlem må kun have brugsret til én bolig, og er forpligtet til at benytte denne, jf. dog § 12.

Stk. 4 Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen foranledige den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre der er tale om Ved Mønten 17, st. tv., der opretholdes i udleje af hensyn til altid at have en lejebolig til rådighed som tjenestebolig for eventuel ansættelse af vicevært/ejendomsfunktionær til ejendommens drift.

Stk. 5 En panthaver kan ved tvangsauktion, midlertidigt optages som medlem uden at flytte ind i foreningens ejendom. Panthaver skal efterfølgende inden 9 måneder overdrage andel og brugsret til en anden person, i overensstemmelse med stk. 1.

Indskud

§ 4 For beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet et beløb, svarende til kr. 300,00 pr. m2. Indskud skal betales kontant, idet dog beboere, der indtræder ved stiftelsen, kan modregne depositum, forudbetaling og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto.

Stk. 2 Ved en senere overdragelse betales ud over indskuddet et tillægsbeløb, så indskud og tillægsbeløb tilsammen svarer til den pris, der kan godkendes efter § 20.

§ 5 Et medlem hæfter alene med sit indskud for forpligtelser, der vedrører foreningen, jf. dog stk. 2.

Stk. 2 Har generalforsamlingen besluttet, at der skal optages banklån eller realkreditlån, der er sikret ved håndpant i et ejerpantebrev eller pantebrev i foreningens ejendom, hæfter medlemmerne kun personligt solidarisk for denne pantegæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.

Stk. 3 Et medlem eller dettes bo hæfter efter stk. 1 og stk. 2, indtil en ny andelshaver er godkendt og har overtaget boligen og hermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6 Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene, så det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi.

§ 7 Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-20 og 23, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

Stk. 2 Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a.

Stk. 3 Der udstedes efter 28. oktober 2019 ikke andelsbevis for foreningens andele, men alene overdragelsesaftale jf. § 23 stk. 2.

Boligaftale

§ 8 Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med enkelte eller alle andelshavere oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om andelsboligens eller fællesarealers brug m.v.

Boligafgift

§ 9 Boligafgiftens størrelse fastsættes med bindende virkning for medlemmerne af generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan regulere boligafgiften, så det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse svarer til boligernes areal eller standard.

Stk. 2 Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge Lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.

Vedligeholdelse

§ 10 Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, udskiftning af udvendige døre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Stk. 2 Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler om udførelse af den udvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af gård- og havearealer.

Stk. 3 Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages vedligeholdelsen ikke inden for den fastsatte frist, kan vedligeholdelsesarbejderne udføres af foreningen for andelshaverens regning. Bestyrelsen kan, ved gentagende tilfælde eller ved særlig grov misligholdelse, på foreningens vegne skride til eksklusion, hvorved brugsretten til andelsboligen og eventuelt depotrum samtidig bringes til ophør, samt lade den nødvendige reetablering, skadesudbedring, renholdelse eller vedligeholdelse udføre for andelshaverens regning og risiko. Sådanne udgifter kan modregnes i provenuet i forbindelse med eksklusionssalget.

Stk. 4 Andelshaveren er forpligtet til at give adgang til lejligheden for håndværkere til udførelse af arbejde, der er besluttet af generalforsamling eller bestyrelse.

Forandringer

§ 11 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog bestemmelserne nedenfor. Forandringer skal altid udføres fagmæssigt korrekt og i overensstemmelse med kravene i de på udførselstidspunktet gældende regler i byggelovgivningen, herunder i bygningsreglementet samt i anerkendte normer og anvisninger. Desuden skal alle forandringer være i overensstemmelse med eventuelle lokalplaner, som ejendommen måtte være omfattet af, samt opfylde eventuelle tinglyste servitutter på ejendommen.

Stk. 2 Forandringer, herunder f.eks. renovering af badeværelser, renovering af køkkener, ændring af bærende vægge eller lignende, skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 4 uger inden de iværksættes. Vurderer bestyrelsen, at en anmeldt forandring vil stride imod denne vedtægtsbestemmelse, eller at forandringer vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse senest 2 uger efter, at bestyrelsen har modtaget anmeldelse om den påtænkte forandring. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det ved endelig dom eller forlig er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Stk. 3 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller ændringer på fællesinstallationer eller bygningsdele, som andelsboligforeningen har vedligeholdelsesansvaret for jf. § 10, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse skriftligt har godkendt dette. Bestyrelsen kan nægte at give en godkendelse, hvis bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller stride mod andre andelshaveres interesser.

Stk. 4. Bestyrelsen kan opstille rimelige betingelser for godkendelse af anmeldte forandringer, herunder at der tegnes entrepriseforsikring eller stilles anden passende sikkerhed for foreningens krav mod andelshaveren og/eller til opfyldelse af et eventuelt erstatningsansvar, der opstår i forbindelse med eller efter forandringens udførelse, også i forhold til andre andelshavere. Der skal altid anvendes håndværkere

Document ID: ed7a507d-b214-4a94-aaf1-190efc80c04b

med ansvarsforsikring, som kan kræves udpeget eller godkendt af bestyrelsen. Udføres der statisk arbejde, skal statikere føre tilsyn med arbejdets udførelse, herunder være til stede, når interim understøtning udføres og i forbindelse med andre sådanne kritiske tidspunkter i udførelsesfasen. Bestyrelsen kan desuden kræve at skulle påse arbejdet undervejs med egen teknisk rådgiver, hvilket dog ikke fritager eller reducerer andelshaveren og dennes rådgivere og håndværkere for deres ansvar. Andelshaveren skal afholde alle udgifter forbundet med andelshaverens udførelse af forandringer og holde foreningens skadesløs for de omkostninger, som foreningen måtte få som følge af andelshaverens forandring, herunder også udgifter til fagkyndigt tilsyn på vegne af foreningen beskrevet her. Alt EL- og VVS-arbejde skal udføres af autoriserede fagfolk, dokumenteret ved faktura og ved arbejder, der påvirker ejendommens statiske forhold eller influerer på ejendommens brandmæssige forhold, skal der altid anvendes certificeret statiker og brandrådgiver. Ved forandringer, der igangsættes af andelshaveren, kan andelshaveren ikke kræve udgifter afholdt af andelsboligforeningen endsige pålægge denne udgifter.

Stk. 5 Til installationer, der kræver udvidet brug af el, gas, vand, varme eller lignende, kræves godkendelse fra bestyrelsen. Godkendelsen kan betinges af, at andelshaveren betaler et beløb til dækning af de merudgifter for foreningen, som installationen medfører. Beløbet kan fastsættes som en løbende betaling eller et beløb til betaling af én gang.

Stk. 6 Ønskes forandringer udført af hensyn til ældres eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringens gennemførelse af retablering ved andelshaverens fraflytning. Foretages fagmæssigt korrekt retablering ikke, kan foreningens eventuelle udgifter til foretagelse heraf modregnes i provenuet ved salg.

Stk. 7 Andelshaveren skal indhente bygningsmyndighedernes forudgående byggetilladelse, hvor en godkendelse er påkrævet, og skal sende en kopi af byggetilladelse samt alle tegninger og andet bilagsmateriale til byggeansøgningen til bestyrelsen. Byggetilladelsen skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet igangsættes, hvilket først må ske, når bestyrelsens skriftlige godkendelse foreligger. Enhver ændring under arbejdets udførelse skal myndighedsgodkendes, og bestyrelsen skal orienteres og godkende sådanne ændringer, og ved arbejdets afslutning, påhviler det andelshaveren at aflevere kopi af endelig ibrugtagningstilladelse og tegninger af arbejdet "som udført". Heri ligger ingen ansvarsændring, jf. nedenfor, idet bestyrelsen alene opbevarer materialet til eventuelt senere brug, og ikke ved orienteringen påtager sig noget ansvar for indholdet eller udførelsen i overensstemmelse hermed.

Stk. 8 Andelshaveren er altid ansvarlig for enhver skade relateret til forandringer, installationer og forbedringer i andelsboligen, som andelshaveren selv har udført, ladet udføre (hoved- eller underentreprenører), eller som andelshaveren har erhvervet i forbindelse med en overdragelse, uanset om andelshaver ved overdragelsen har været bekendt hermed. Dette gælder også for skader på ejendommen eller andre andelsboliger forårsaget af det her nævnte. Andelshaveren er i øvrigt erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af andelshaver selv, dennes husstand eller andre, som andelshaver har givet adgang til ejendommen og lejligheden, ligesom andelshaveren tillige påtager sig hæftelsen for selvstændigt virkende tredjemand samt hændelige skader. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. Ved et salg af andelsboligen påhviler det den sælgende andelshaver at orientere den købende andelshaver om alle sådanne arbejder, der måtte være udført, og udlevere alt materiale omkring byggesagen, beskrevet i denne bestemmelse, så den købende andelshaver kan tage disse informationer i betragtning ved købets indgåelse og købesummens forhandling vel vidende, at andelsboligforeningen altid kan henholde sig til den enhver tid værende ejer af andelsboligen, hvis der måtte konstateres skade eller nærliggende risiko herfor på fællesejendommen eller andre andelsboliger. Den købende andelshaver påtager sig således det objektive ansvar for skader og følgeskader, der måtte være udført af tidligere andelshavere, herunder sælgende andelshaver eller dennes håndværkere eller rådgivere herunder for hændelige skader.

Document ID: ed7a507d-b214-4a94-aaf1-190efc80c04b

Stk. 9 Ved en andelshavers indretning af bolig, hvor der ikke tidligere har været bolig, herunder eksempelvis ved konvertering af stue- og kælderlejligheder fra erhverv eller af tidligere loftsrum til beboelse, påhviler det andelshaveren selv at sikre den nye andelsbolig til beboelse imod fugt og foretage alle sådanne fugt-, brand- og varmeisoleringsmæssige skridt, der måtte være nødvendige for at sikre den kommende bolig imod indtrængende fugt, brand- og varmetab, og nødvendiggør dette udførelse af arbejde og forbedringer på fællesejendommen, afholder andelshaveren alle de dermed forbundne udgifter, idet andelsboligforeningen hverken i forbindelse med arbejdets udførelse eller senere, herunder fra senere ejere af den pågældende andelsbolig, kan påføres udgifter i den forbindelse.

Stk. 10 Er der igangsat forandringer i en andelsbolig uden godkendelse, kan bestyrelsen kræve nødvendig reetablering, renholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Krav herom skal fremsættes skriftligt. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne skride til eksklusion, hvorved brugsretten til andelsboligen og eventuelt depotrum samtidig bringes til ophør, samt lade den nødvendige reetablering, skadesudbedring, renholdelse eller vedligeholdelse udføre for andelshaverens regning og risiko. Sådanne udgifter kan modregnes i provenuet i forbindelse med eksklusionssalget.

Stk. 11 Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtede til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre en af bestyrelsen godkendt forandring. 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 minimum 4 uger.

Ved arbejder som påvirker nabolejligheder, er det den andelshaver, der igangsætter projektet, som står for al økonomi i forhold til arbejder og reetablering af de ændrede, hhv. beskadigede bygningsdele eller inventar. Dette arbejde må på ingen måde forringe nabolejligheden, hverken konstruktionsmæssigt eller visuelt. En evt. tvist afgøres af syns-/skønsmanden, der bruges af foreningen. Honoraret til syn-/skønsmanden er foreningen uvedkommende og fordeles mellem de 2 andelshavere efter syns-/skønsmandens afgørelse.

Fremleje

§ 12 En andelshaver kan helt eller delvis fremleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven.

Stk. 2 Det første år efter at en andelshaver er blevet optaget i foreningen, kan andelshaveren ikke fremleje eller udlåne sin bolig.

Stk. 3 Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen efter betingelser fastsat af denne.

Husorden

§ 13 Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v., jf. dog stk. 3.

Stk. 2 Bestående rettigheder om husdyrhold m.v. kan ikke bortfalde før efter dyrets død.

Stk. 3 Et medlem har altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

Overdragelse

§ 14 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, sker overdragelsen i følgende rækkefølge:

a) Til den, der indstilles af andelshaveren når overdragelsen sker til personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje, eller til personer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

b) Til den, der indstilles af andelshaveren når overdragelsen sker ved bytning til anden helårsbolig.

c) Til andre andelshavere i foreningen, som er indtegnet på en liste hos bestyrelsen. Den først indtegnede på listen går forud for andre. Overtages boligen af et andet medlem af foreningen, har den fraflyttede andelshaver indstillingsretten til den nu ledige bolig.

d) Venteliste for personer som indstilles af andelshaver – der kan indstilles to pr. lejlighed.

Stk. 2 Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget meddelelse om, hvem der indstilles.

Stk. 3 Er der oprettet venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 8 uger fra begæringen. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter stk. 2.

§ 15 Har andelshaveren ikke inden mindst 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig efter § 14, stk. 1, litra d indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 23.

§ 16 En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, jf. § 14 stk. 2.

Dødsfald

§ 17 Dør andelshaveren har ægtefællen der bebor lejligheden ret til at fortsætte medlemskab og brugsretten til boligen.

Stk. 2 Ønsker ægtefællen ikke at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 14, stk. 1, at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.

Stk. 3 Efterlades der ikke ægtefælle, skal overdragelsen ske efter følgende rækkefølge:
a) Personer, som beboede boligen ved dødsfaldet og som i mindst 2 år havde haft fælles husstand med andelshaveren.
b) Personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved andelshaverens død.

c) Personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje.

Stk. 4 Ved overdragelse efter stk. 3 finder reglerne i § 14, stk. 2, tilsvarende anvendelse.

Stk. 5 Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter 3-måneders-dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden finder § 15 tilsvarende anvendelse.

Samlivsophævelse

§ 18 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte eller indtræde i medlemskab og brugsretten til boligen.

Stk. 2 Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før samlivsophævelsen.

Opsigelse

§ 19 En andelshaver kan ikke opsige sit medlemskab af foreningen og sin brugsret til andelsboligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-23 om overdragelse af andelsboligen.

Købesum

§ 20 Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

a) Værdien af andelen i foreningens formue, ansat til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling. Andelenes pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Generalforsamlingens prisfastsættelses er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
b) Værdien af forbedringer i boligen ansat til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund alder og slitage.
c) Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i boligen, fastsat under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.

d) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

Stk. 2 Fastsættelsen af prisen for forbedringer og inventar sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet efter syn og skøn foretaget af en uvildig sagkyndig skønsmand udpeget af administrator. Skønsmanden skal ved besigtigelse af lejligheden indkalde både den fraflyttende andelshaver og en repræsentant for bestyrelsen, og udarbejder en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for alle parter. Omkostningerne ved skønnet fordeles ligeligt mellem den fraflyttende og den indflyttende andelshaver.

Stk. 3 Fraflyttende andelshaver skal forinden syn og skøn jf. stk. 2 indhente godkendelse af såvel el- som vvs-installationer i lejligheden. Godkendelsen skal foretages af hhv. en autoriseret el-installatør og en autoriseret vvs-installatør. Omkostningerne ved godkendelserne afholdes af den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen kan kræve, at installationseftersynene skal udføres af ejendommens sædvanlige installatører.

Stk. 4 Bestyrelsen skal ikke godkende prisen udover andelsværdi ved overdragelse af erhvervsandele, hvortil der ikke er knyttet brugsretten til en bolig. Overdragelse foretages i øvrigt jf. § 23 stk. 4.

Document ID: ed7a507d-b214-4a94-aaf1-190efc80c04b

Finansiering af købesum

§ 21 Køber kan forlange, at foreningen enten yder lån eller garanterer for et lån i et pengeinstitut efter reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

§ 22 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 betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 14 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 24 om eksklusion.

Stk. 2 Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for 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 foregående månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

Stk. 3 Bestyrelsen underretter pengeinstituttet om godkendelse af salg af andelen, hvis pengeinstituttet udtrykkelig har anmodet herom.

Fremgangsmåde

§ 23 Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, en specifikation af købesum med prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar samt oplysning om fortrydelsesret. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber om pris- fastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf.

Stk. 2 Aftalen skal forelægges bestyrelsen til godkendelse. Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, 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. 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 senest 3 uger efter overdragelsen provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Andelsboligforeningen er berettiget til at tilbageholde et beløb til sikring af, at lejligheden afleveres i forsvarlig stand, samt et depositum til sikring af fraflyttende andelshaveres opfyldelse af forpligtelse i forbindelse med varmeregnskab m.v.

Stk. 4 Såfremt køberen ønsker dette, skal bestyrelsen med køberen, senest 14 dage efter overtagelsen af boligen, gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen.

Document ID: ed7a507d-b214-4a94-aaf1-190efc80c04b

Stk. 5 Forlanger køberen prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren.

Eksklusion

§ 24 Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde.

a) Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
b) Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen efter modtagelse af skriftligt påkrav, fremsendt i henhold til lejeloven.
c) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
d) Når et medlem har igangsat forandringer i en andelsbolig uden godkendelse, og medlemmet trods påkrav ikke foretager nødvendig reetablering, renholdelse, istandsættelse inden udløbet af en fastsat frist jfr. § 11.
e) Når et medlem optræder til gene for ejendommen eller dennes beboere, eller optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer.
e) Når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
g) Når et medlem misligholder et af foreningen ydet lån, eller et lån, som foreningen har garanteret for.
h) Når et medlem i øvrigt gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.
i) Når en panthaver der har overtaget brugsretten af en andel efter tvangsauktion, ikke har indstillet en ny andelshaver senest 9 måneder efter overtagelsen.

Stk. 2 Bestyrelsens beslutning efter § 24 c, d, e og h, kan inden en måned fra meddelelsen indbringes for en generalforsamling, jf. § 25, stk. 2.

Stk. 3 Efter eksklusionen skal bestyrelsen disponere efter reglerne i § 15.

Generalforsamling

§ 25 Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Bestyrelsens beretning.
4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi.
5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering.
6. Indkomne forslag.
7. Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift.
8. Valg til bestyrelsen.
9. Eventuelt.

Stk. 2 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling, et flertal af bestyrelsens medlemmer, ¼ af foreningens medlemmer eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 26 Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan nedsættes til 8 dage. Indkaldelse skal indeholde dagsorden for

Document ID: ed7a507d-b214-4a94-aaf1-190efc80c04b

generalforsamlingen. Indkaldelse kan ske elektronisk via mail eller lignende. Andelshavere der ønsker at modtage indkaldelse i papirform, skal specifikt rette henvendelse herom til bestyrelsen.

Stk. 2 Forslag, herunder valg af administrator og revisor, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, hvis 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. 3 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller dennes myndige husstandsmedlemmer og administrator. De adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der har ret til at tage ordet på generalforsamlingen. Revisor, samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage orden på generalforsamlingen.

Stk. 4 Hver andel giver en stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem, til en anden andelshaver eller til bestyrelsen. En andelshaver kan dog kun afgive en stemme i henhold til fuldmagt.

§ 27 Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, bortset fra spørgsmål anført i stk. 2. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.

Stk. 2 Vedtagelse af forslag om:

a) Nyt indskud.
b) Regulering af det indbyrdes forhold af boligafgiften, jf. § 9 eller formuefordelingen, jf. § 6.
c) Iværksættelse af arbejder, hvis finansiering kræver en forhøjelse af boligafgiften med mere end 25 %.
d) Salg af foreningens ejendom, eller del heraf.
e) Vedtægtsændringer.
f) Foreningens opløsning,

kræver at mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og at 2/3 stemmer for forslaget. Er der mindre end 2/3 af medlemmerne til stede, men stemmer 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende stemmeberettigede medlemmer.

§ 28 Referat af generalforsamlingen underskrives af dirigenten og foreningens formand. Referat eller lignende information om de på generalforsamlingen trufne beslutninger bekendtgøres overfor andelshaverne senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse. Bekendtgørelsen kan ske elektronisk via mail, hjemmeside eller lignende.

Bestyrelsen

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

§ 30 Bestyrelsen består af 3-7 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.

Stk. 2 Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand.

Stk. 3 Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 4 Hvis 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 en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for en resterende del af den fratrådtes valgperiode.

Møder

§ 31 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

Stk. 2 Der tages referat af bestyrelsesmøderne. Referatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Stk. 3 I øvrigt fastsætter bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 32 Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald, af næstformanden, så ofte der er anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen eller administrator 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 simpel stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

Tegningsregel

§ 33 Foreningen tegnes af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening.

Administration

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

Regnskab og revision

§ 35 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af formanden og et bestyrelsesmedlem samt administrator.
Stk. 2 Regnskabsåret er 1/7 til 30/06. Første regnskabsår løber dog fra 1/4 1999 til 30/06 2000.

Stk. 3 I forbindelse med fremlæggelsen af årsregnskabet stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelens værdi for perioden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 20. Forslaget anføres som note til regnskabet.

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

Stk. 2 Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaveren senest 8 dage før den ordinære generalforsamling. Udsendelsen kan ske elektronisk via mail eller lignende. Andelshavere der ønsker at modtage regnskab i papirform, skal specifikt rette henvendelse herom til bestyrelsen.

Opløsning

§ 37 Opløsning ved likvidation forestås ved 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 den 24. marts 1999, med tillæg vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 27. april 1999, 16. oktober 2002 og generalforsamling den 30. oktober 2005.

Med ændring på generalforsamling den 28. september 2009, og tiltrådt på generalforsamling den 25. oktober 2010 f.s.v.a: § 3 stk. 4 og 5 (nye), § 9, stk. 2 (ny), § 24 b (ændring) og § 24 h (ny).

Med ændring på generalforsamling den 17. september 2012, og tiltrådt på generalforsamling den 9. september 2013 f.s.v.a: § 7, § 22, § 23 stk. 2 (ny) stk. 3 (slettet), gamle 4, nu 3 (rettet).

Med ændring på generalforsamling den 9. september 2013, og tiltrådt på generalforsamling den 11. november 2013 f.s.v.a: § 20, rettet stk. 2 og nyt stk. 3. Gamle stk. 3 nu stk. 4.

Med ændring på generalforsamling den 14. september 2015, og tiltrådt på generalforsamling den 5. oktober 2015, af bestemmelserne § 26, § 28 og § 36, stk. 2.

Med ændring på generalforsamling den 23. september 2019, og tiltrådt på ekstraordinær generalforsamling den 28. oktober 2019 med ændring af § 7, stk. 3 (afskaffelse af andelsbevis), ændring af § 8 (afskaffelse af boligaftale), samt ændring af §19 (opsigelse).

Med ændring på generalforsamling den 21. oktober 2020, og tiltrådt på generalforsamling den 20. oktober 2021 med ny formulering af § 3 stk. 4.

Med ændring på generalforsamling den 25. september 2024, og tiltrådt på generalforsamling den 21. oktober 2024 for tilføjelse af bestemmelse i § 10 stk. 3, ny § 11 og ændringer af § 24.

Med ændring på generalforsamling den 23. september 2026, og tiltrådt på generalforsamling den 26. oktober 2026 for en mindre henvisningsrettelse i § 15.

BESTYRELSEN

Underskrevet digitalt – se særskilt underskriftsside

Document ID: ed7a507d-b214-4a94-aaf1-190efc80c04b

List of Signatures, page 1/1

Niels Juul Christensen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Niels Juul Christensen
Rolle: Bestyrelsesformand På vegne af A/B Ved Mønten (177)
ID: 8017323a-529e-48ec-ad52-f3d18af67f4b
Tidspunkt for underskrift: 2026-10-27 10:46
Underskrevet med MitID

Dirch Madsen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Dirch Birger Madsen
Rolle: Bestyrelsesmedlem, Dirigent På vegne af A/B Ved Mønten (177)
ID: a39ac8e7-7633-4ec5-ac96-7a427dbb64b5
Tidspunkt for underskrift: 2026-10-27 16:30
Underskrevet med MitID

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES -
PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).

Document ID: ed7a507d-b214-4a94-aaf1-190efc80c04b