

VEDTÆGTER

for

ANDELSBOLIGFORENINGEN MAGNOLIA

§ 1

Navn, hjemsted og formål:

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Magnolia.

Foreningens hjemsted er Glostrup.

§ 2

Foreningens formål er at eje og drive ejendommen matr. nr. 8 nb af Glostrup by, beliggende Magnoliavej 42-54, 2600 Glostrup.

§ 3

Medlemmer:

Som medlem kan optages enhver som bestyrelsen godkender, jfr. dog § 14, 19, 20 og 21, og på hvilke vilkår.

§ 4

Foreløbigt indskud udgør for de beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, det på udleveret oversigt angivne beløb.

§ 5

Medlemmerne hæfter for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og ikke forrentes. Et medlem eller dennes bo hæfter efter stykke 1, pkt. 1, indtil ny andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

§ 7

For indskuddet udstedes et andelsbevis. Andelsbeviset kan kun tilhøre personer, der har bolig i foreningens ejendom. En andelshaver kan kun have én andel, medmindre der er tale om sammenlægning af to andele i overensstemmelse med de af myndighederne fastsatte regler herfor. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§14-21, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforenings § 6b. Andelen kan pantsættes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4a. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådan tilgodehavende. Såfremt en pensionist bliver andelshaver, kan andelsbeviset stilles til sikkerhed i overensstemmelse med § 18 i lov om boligydelse til pensionister. Andelsbeviset skal stedse være noteret på navn i foreningen. Bortkommer det, udstedes et nyt på andelshaverens regning.

§ 8

Boligaftale:

Mellem foreningen og det enkelte medlem oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligafgiften og de øvrige vilkår angives. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingsbeslutninger.

Der kan mellem foreningen og det enkelte medlem af foreningen, som bebor en lejlighed på 2. etage, indgås boligaftale om udnyttelse af den ovenfor pågældende lejlighed beliggende tag-etage til bolig. Boligafgiften for udnyttelse af tag-etagen beregnes efter sædvanlige principper. Medlemmet afholder udgifterne til opførelse, indretningen mm. af tag-etagen til bolig, idet bestyrelsen og bestyrelsens tekniske rådgivere skal godkende projektet. Bestyrelsen fastsætter vilkår i øvrigt for aftale med medlemmet om etablering af bolig i tag-etagen.

§ 9

Boligafgift:

Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen.

Ved en for sen indbetaling af boligafgiften opkræves et rykkergebyr.

§ 10

Vedligeholdelse mv.:

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 generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne. Vedtager andelsboligforeningen at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse. Vedtagelse skal ske med samme flertal som ved vedtægtsændringer og efter samme fremgangsmåde, jfr. § 26.

§ 11

Forandringer:

Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden, der ikke er til væsentlig gene for andre. Inden forandringen udføres, skal den anmeldes til bestyrelsen. Arbejder, der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes før byggetilladelsen har været forevist bestyrelsen. Andelshavere, der udfører, har udført eller har overtaget forandringer i badeværelse/toiletrum, er eneansvarlig for eventuelle skader på ejendommen som er en følge af forandringen.

Andelshaveren hæfter også for skader på ejendommen, som forandringen måtte påføre andre andelshavere og lejere. Vedligeholdelsen af forbedringen påhviler den til enhver tid værende indehaver af lejligheden.

Såfremt ovenfor nævnte forandring måtte blive beskadiget i forbindelse med nødvendige udbedringer af f.eks. gulv afløb/faldstamme, er dette foreningen uvedkommende.

§ 12

Udlejning:

En andelshaver kan helt eller delvist udleje eller udlåne sin lejlighed, såfremt bestyrelsen giver tilladelse.

§ 13

Husorden:

Den af generalforsamlingen vedtagne husorden hæftes som bilag 1.

Andelshaverne har pligt til at deltage i arbejde på fællesarealer samt de af bygningens arealer, som ikke er tildelt de enkelte andelshavere.

Skulle andelshaverne ikke deltage i det arbejde som beslattes af generalforsamlingen, opkræves et gebyr pr. arbejdsdag, som fastsættes af generalforsamlingen. Gebyret er pligtig pengeydelse i lejelovens forstand og kan medføre eksklusion, såfremt det ikke betales efter påkrav.

§ 14

Overdragelse af andelen:

2-værelseslejligheder

Ønsker en andelshaver at afhænde/raflytte sin 2-værelseslejlighed, tilbydes lejligheden til – vedkommendes nabo, såfremt denne har en 2- eller 3-værelseslejlighed, i samme opgang for en sammenlægning af de to lejligheder.

Når en andelshaver, der har en 2-værelseslejlighed, først er tilbudt en 3- eller 4-værelseslejlighed skal 2-værelseslejligheden dog ikke tilbydes naboen, idet 2-værelseslejligheden er til disposition til indflytning for sælger af 3- eller 4-værelseslejligheden, jf. nedenfor.

3-værelseslejligheder

Ønsker en andelshaver at raflytte sin 3-værelseslejlighed, skal denne tilbydes internt til andelshavere efter anciennitet af medlemskab af foreningen. Den ledige lejlighed er herefter til disposition for sælger af 3-værelseslejligheden.

Såfremt ingen af foreningens andre andelshavere ønsker at overtage den 3-værelseslejlighed, tilbydes den 3-værelseslejlighed til vedkommendes nabo, såfremt denne har en 2-værelseslejlighed, i samme opgang for en sammenlægning af de to lejligheder.

4-værelseslejligheder

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin 4-værelseslejlighed, skal denne tilbydes internt til andelshavere efter anciennitet af medlemskab af foreningen. Den ledige lejlighed er herefter til disposition for sælger af 4-værelseslejligheden.

Generelt:

Det påhviler den enkelte andelshaver som ønsker sammenlægning af lejligheder skriftligt – forinden at gøre bestyrelsen opmærksom på, at man ønsker at overtage nabolejligheden, for at gennemføre en sammenlægning af de to lejligheder.

Har bestyrelsen ikke en skriftlig tilkendegivelse fra andelshaveren, sker der ingen henvendelse til andelshaveren.

Såfremt lejligheden ikke overtages i henhold til ovennævnte står det herefter frit for den fraflyttende andelshaver at overdrage sin andel, i henhold til øvrige regler i vedtægterne.

Overdragelsen kan godt finde sted selvom tidspunktet for fraflytningen er uvist. Overdragelsen må ikke være i strid med § 20, afsnit 1 og § 21. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, medmindre der er objektive grunde til ikke at godkende ham. Tilsvarende gælder, hvis andelshaveren testamenterer sin lejlighed til overdragelse ved dødsfald.

§ 15

Overdragelsessum:

Ved overdragelse af en andel må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen er i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelse med rimelighed kan betinge. Ved opgørelse af foreningens formue ansættes ejendommen til én af følgende værdier, der ikke må overskrides ved opgørelse af værdien af andelen i foreningens formue.

- a. Anskaffelsesprisen.
- b. Handelsværdien som udlejningsejendom under forudsætning af, at køber overtager de indestående prioriteter og betaler den resterende købesum kontant.
- c. Den seneste ansatte ejendomsværdi (kontantejendomsværdien) med eventuelle reguleringer efter § 2a i lov om vurdering af landets faste ejendomme. Ved opgørelse af foreningens formue optages prioritetsgæld på ejendommen efter kursværdi.
- d. Det beløb, hvortil vurderingsrådet ved seneste almindelige vurdering har ansat ejendommen til ejendomsværdi inden omregning efter § 6a i lov om vurdering af landets faste ejendomme (ejendomsværdien ved sædvanlig prioritering). Beløbet kan forhøjes med et procestillæg for den eventuelle værdistigning, der har fundet sted siden vurderingen. Procestillægget fastsættes af Boligministeren på grundlag af udviklingen i værdiansættelserne ved de to seneste almindelige vurderinger og under hensyn til den forventede videre udvikling i priserne på udlejningsejendommen.

Til beløbene under a, b, c og d lægges værdien af forbedringer, der er udført på ejendommen efter anskaffelses eller vurderingen. Indtil generalforsamlingen bestemmer anderledes anvendes punkt a.

Andelskronen fastsættes én gang om året på generalforsamlingen i forbindelse med regnskabet's godkendelse, og er gældende frem til ny andelskrone vedtages på næste ordinære generalforsamling.

Generalforsamlingens kan bestemme, at andelskronen sættes til en lavere værdi end det er muligt i henhold til ovenstående værdibestemmelser.

§ 16

Bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for usædvanlig mangelfuld vedligeholdelsesstand og hærværk, vurderes disse ved syn og skøn foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening skønsmanden. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelse af lejligheden indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttede 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.

Ved salg af lejligheder, hvor der er forbedringer for over kr. 10.000,00, skal der foretages syn af en professionel syns- og skønsmand. Ved salg af enhver lejlighed, skal der foretages el-eftersyn af autoriseret elektriker samt VVS-eftersyn af en autoriseret blikkenslager, som betales af sælger. I de lejligheder, hvor der i forvejen ikke er opsat HFI-relæ, skal der opsættes **HPFI-relæ**, ligesom der i de lejligheder, hvor der i forvejen ikke er opsat lavtskyl/vandbesparende toilet, skal opsættes vandbesparende toilet. Opsætning i de to nævnte tilfælde betales af køber og kan medtages som forbedring.

§ 17

Fremgangsmåden:

Den, der overdrager en andel i andelsboligforeningen, skal inden aftalens indgåelse til erhververen udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget samt en opstilling af, hvorledes prisen beregnes med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Overdrageren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre erhververen bekendt med indholdet af andelsboligforeningens § 5, § 15 stk. 1 og § 16 stk. 1 og stk. 3. Aftalen skal forelægges bestyrelsen til godkendelse. Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt. Er der i forbindelse med overdragelsen indgået nogen anden retshandel, finder reglen i § 16 stk. 1 tilsvarende anvendelse. Bestyrelsen skal som note til årsregnskabet oplyse ande-

lens værdi på statusdagen, beregnet i overensstemmelse med andelsboligforeningens § 5 samt eventuelle vedtægtsbestemmelser om prisfastsættelsen.

Overdragelsessummen indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten af proventet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr for bestyrelsens arbejde i forbindelse med overdragelsen. 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 - tvangsauktion.

§ 18

Har andelshaveren 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, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17.

§ 19

En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et husstandsmedlem. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal være skriftlig begrundet. Alle afslag fra bestyrelsen i henhold til denne og alle andre vedtægtsbestemmelser skal efter opfordring være skriftlige, saglige korrekte og kan ankes til generalforsamling og domstole.

§ 20

Dødsfald:

Dør andelshaveren, har ægtefællen/samleveren ret til at fortsætte medlemskab og beboelse i lejligheden. Såfremt ægtefællen/samleveren ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 14 at indstille, hvem der skal overtage andel og lejlighed. Hvis der ikke efterlades ægtefælle/samlever, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret i henhold til stk. 1 og stk. 2, skal overdragelsen ske til husstandsmedlem eller slægtning, såfremt en sådan melder sig som interesseret. Bestyrelsen træffer frit beslutning om, hvem der skal have lejlighed blandt de ovenfor nævnte.

§ 21

Samlivsophævelse:

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden. Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden, skal vedkommendes ægtefælle indtræde som medlem. Indtrædes der ikke, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed.

§ 22

Opsigelse:

Andelshaveren kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14 og 19 om overførsel af andel, dog skal ved erhvervsandelslejemål evt. modstående aftale respekteres.

§ 23

Eksklusion:

Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter skriftlig påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
2. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter at skriftlig påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
4. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til dem der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.
5. Når et medlem misligholder betalingspligten, for hvilken andelsboligforeningen har stillet sikkerhed og/eller garanteret, jfr. § 4.
6. Når et medlem groft generer andre medlemmer eller foreningen.
7. Når et medlem gentagne gange overtræder husorden, uden at dette efter Lejeloven berettiger til at hæve/opsige.
8. Når et medlem uden tilladelse eller i strid med lejeloven ikke bor i lejligheden.
9. Når antallet af voksne der bebor lejligheden overskrider antallet af værelser i lejligheden.

Efter eksklusion kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 18.

§ 24

Generalforsamling:

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 5 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning.
2. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og årsbudget.
3. Forslag.
4. Valg af formand, øvrige bestyrelse og suppleanter.
5. Valg af administrator og revisor.
6. Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 25

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendig kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaveren ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det er kommet til behandling. Bestyrelsen er forpligtet til at sørge for det fornødne. Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Eventuel administrator og revisor samt foreningens advokat, der udpeges af bestyrelsen, har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen. Hver andelshaver har én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et andet medlem eller et myndigt husstandsmedlem af egen husstand, eller til personer, som er ansat hos den pågældende, hvis det er et erhvervsandelslejemål. Såfremt en andelshaver er i besiddelse af mere end ét lejemål, f.eks. bolig og butik, har han fortsat kun én stemme.

§ 26

Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændringer, forbedringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Forslag om vedtægtsændringer, forbedringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal. Er der mindst 2/3 af de fremmødte der stemmer for forslaget, men ikke 2/3 fremmødte, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er fremmødt.

§ 27

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten.

§ 28

Bestyrelsen:

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

§ 29

Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv. Som bestyrelsesmedlemmer kan kun vælges andelshavere/personer med folkeregisteradresse i andelsboligforeningen, og som er myndige. Som bestyrelsesmedlem kan kun vælges én person fra hver husstand. Besty-

relsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. Genvalg kan finde sted. 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 frem til næste ordinære generalforsamling. Er der forinden ekstraordinær generalforsamling, sker valget der. Endvidere vælges 2 suppleanter for ét år ad gangen.

§ 30

Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen 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. Der føres protokol over handlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsgang.

§ 31

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne er til stede. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Administrator eller en repræsentant for denne kan deltage i bestyrelsesmøderne, dog uden stemmeret.

§ 32

I alle anliggende tegnes foreningen af et flertal af bestyrelsens medlemmer.

§ 33

Administration:

Generalforsamlingen træffer beslutning om, hvorledes ejendommen skal administreres.

34

Regnskab og revision:

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere foreningens regnskab. Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er fra 1/1 til 31/12.

§ 35

Det reviderede underskrevne årsregnskab udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling. Forslag til drifts- og likviditetsbudget forelægges på generalforsamlingen.

§ 36

Opløsning:

Eventuel opløsning forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen. 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 16. oktober 1985 med senere ændringer.

Seneste ændring foretaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 13. marts 2008.

Nærværende vedtægt er ændret på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 9. maj 2015 f.s.v.a. § 29.

Nærværende vedtægt er ændret på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 9. maj 2015 f.s.v.a. § 34 regnskab og revision.

I bestyrelsen

Formand Brian Andersen

Bestyrelsesmedlem Thomas Vilfort

Bestyrelsesmedlem Henrik Westerdahl

Bestyrelsesmedlem Ulla W. Poulsen