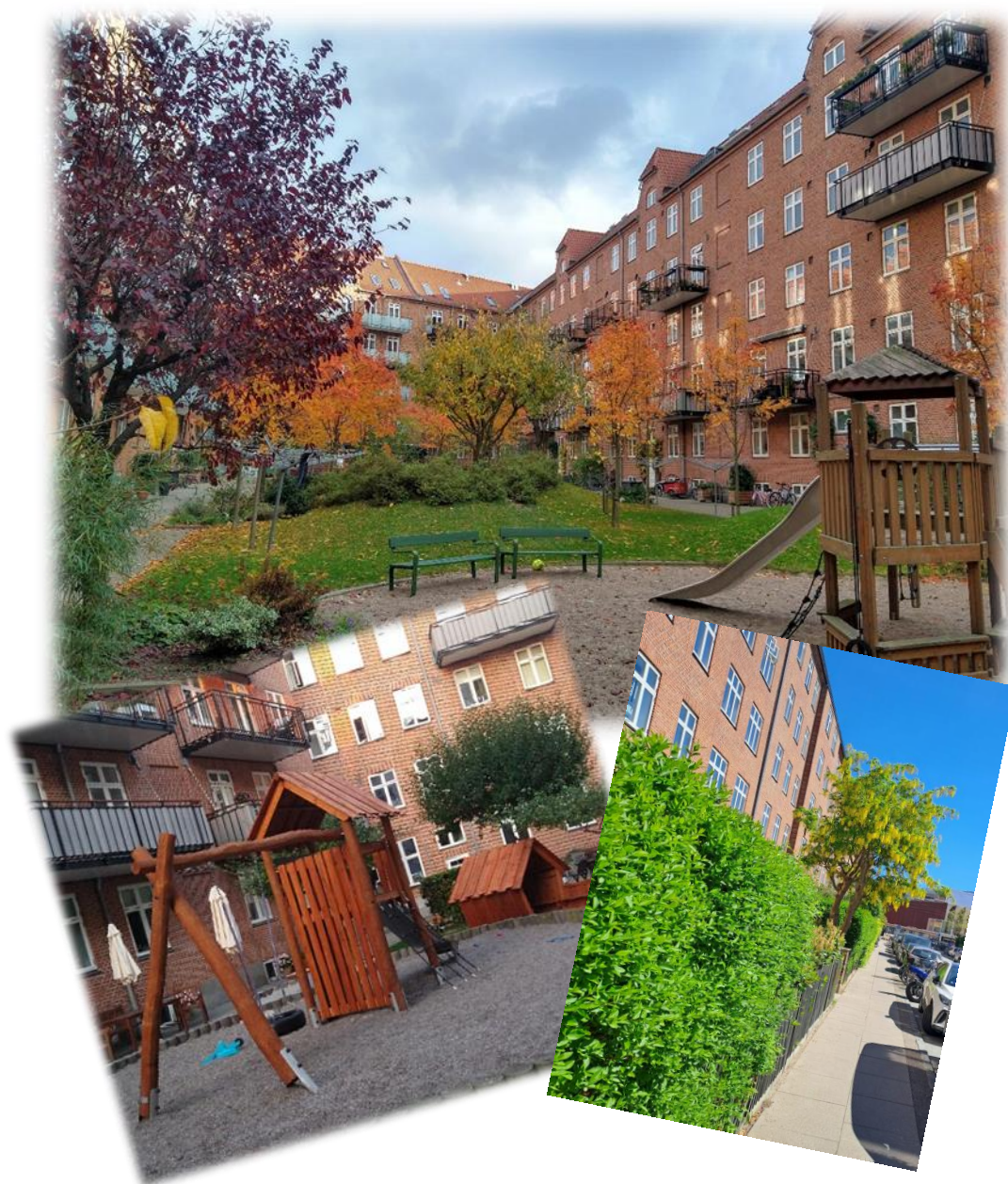




A/B Ulriksborg. Vedtægter 2024

Vedtægter af 26. marts 2007
Ændring i paragraf 24.5 - 2010
Tilføjelse i tillæg 4 - 2011.
Tilføjelse: tillæg til husorden for altaner - 2012
Ændring: ny § 3.4 samt ændring i § 10.4 - 2013
Ændring i paragraf 22.4 - 2016
Rettet bilag 2 og §13.2 b og c- 2021
Ny §36 – Digital kommunikation 2024
Tilføjelse §10 -stk.8-9 - 2024

VEDTÆGTER FOR A/B ULRIKSBOG

§ 1 Navn og hjemsted

(1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen Ulriksborg. Foreningens hjemsted er i Københavns kommune.

§ 2 Formål

(2.1) Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 820 og 821 af Sundbyvester, København, beliggende Amagerbrogade 174, Ulrik Birchs Allé 2-14, Amagerbrogade 176, og Ulrik Birchs Allé 1-5, 2300 København S med henblik på at stille gode og sunde boliger til rådighed for andelshaverne.

§ 3 Medlemmer

(3.1) Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år, og som beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erklærer det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg. Dette gælder også erhvervsdrivende andelshavere, der åbner, driver eller fortsætter driften af en af butikkerne i foreningens ejendom.

(3.2) Ved indflytning og beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

(3.3) Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen for sig og sin husstand og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende. Det er dog tilladt for en andelshaver at benytte én bolig samt drive én butik samtidigt i foreningen.

Sammenlagte lejligheder er at betragte som én andel og med én stemme.

(3.4) Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort pantkøber. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1.

Andelen skal udbydes efter 13.2 litra B, a, forinden et eksternt salg. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

§ 4 Indskud

(4.1) Indskud udgør et beløb pr. fordelingstal, således som disse er fastsat ved stiftelsen.

(4.2) Ved optagelse af en ny andelshaver skal der ud over indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andelen.

(4.3) Ved indflytning opkræves et depositum svarende til 1 måneds boligafgift.

§ 5 Hæftelse

(5.1) Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.

(5.2) For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk.1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

(5.3) En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6 Andel

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

(6.2) Andelen kan kun overdrages til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

(6.3) Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a. 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 sådant tilgodehavende.

(6.4) For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis. Andelshaveren skal betale for et erstatningsbevis svarende til et beløb fastsat af bestyrelsen.

§ 7 Boligaftale/brugsret

(7.1) Foreningen opretter med hver andelshaver en boligafgiftskontrakt, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, er sædvanlige lejekontraktsvilkår med de ændringer, der følger af foreningens vedtægter og generalforsamlingens beslutninger gældende for brugsretten til lejligheden.

(7.2) En boliglejlighed skal benyttes til beboelse, og kun sådanne aktiviteter er tilladt, som normalt og uden gene kan drives fra beboelseslejlighed uden at ændre dens status af bolig for andelshaver og dennes husstand. Andel med erhvervsstatus må ikke benyttes til beboelse og skal benyttes til erhverv inden for det for branchen sædvanlige.

Ejendommen må erhvervsmæssigt kun benyttes til brancher, der er forenelig med ejendommens overvejende karakter af beboelsesejendom. Ejendommen må således ikke benyttes til pensionat, skole, børnehave eller lignende, ej heller til virksomhed såsom spillehal, grillbar eller massageklinik.

§ 8 Boligaftgift

(8.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen og er til enhver tid bindende for alle andelshavere.

(8.2) Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger og butikker fastsættes, således at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jfr. § 6, stk. 1.

(8.3) Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.

§ 9 Vedligeholdelse

(9.1) En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

(9.2) En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller område, som er knyttet til boligen med brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, altaner, terrasser, 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.

(9.3) En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

(9.4) Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælle anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

(9.5) Foreningen afholder udgifterne ved indvendige reparationer i anledning af hændelige skader såsom svamp, vandskade, eksplosion og lignende hidrørende fra ejendommens installationer eller konstruktion. Sådanne skader skal uopholdeligt skriftligt anmeldes til bestyrelsen.

(9.6) Reparationsudgifter til maling og tapetsering eller lignende som følge af udførte reparationer af vandrør, faldstammer, el-installationer mv., påhviler medlemmet. Ligeledes kan bestyrelsen pålægge et medlem reparationsudgifter ved beskadigelser eller hærværk, som bevisligt eller overvejende sandsynligt er forårsaget af medlemmet.

(9.7) Bestyrelsen har mod behørig varsel ret til at foretage eftersyn og forlange eventuelle mangler afhjulpet inden en rimelig frist.

(9.8) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 21.

(9.9) Vedligeholdelse af udvendige ændringer, som andelshaveren selv har foretaget, påhviler ligeledes den enkelte andelshaver.

§ 10 Ændringer

(10.1) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage ændringer inde i boligen eller butikken, med mindre forandringen er godkendt af bestyrelsen, inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandringen, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig, eller at den vil kunne stride mod andre andelshaveres interesser. Ved følgende ændringer kan bestyrelsen dog alene stille krav til arbejdets udførelse, jfr. stk. 2 og stk. 3: Udskiftning af køkken, indretning af bad i eksisterende bade eller toiletrum, forsænkning af lofter, nedrivning af vægge mellem beboelsesrum, udvidelse af elinstallation og tilsvarende ændringer.

(10.2) Såfremt ændringerne ønskes udført af hensyn til ældre/handicappede kan bestyrelsen alene stille krav til arbejdets udførelse jfr. stk.3 og stk.4 og alene nægte godkendelse, såfremt ændringerne medfører væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen. Bestyrelsen kan betinge godkendelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

(10.3) Alle ændringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

(10.4) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte ændrings forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor der kræves tilladelse efter byggelovgivningen eller andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Det skal dokumenteres ved fotos el. lign., at arbejdet er udført efter forskrifterne.

(10.5) Motorer og faste maskiner herunder vaskemaskiner må ikke anbringes i ejendommene eller på grundene uden bestyrelsens skriftlige samtykke. Med bestyrelsens samtykke til installation af maskiner er andelshaveren selv ansvarlig for at disse maskiner til en hver tid overholder gældende love for installation og drift.

(10.6) Skilte, reklamer og lignende må ikke anbringes på ejendommene uden bestyrelsens skriftlige samtykke og myndighedernes godkendelse.

(10.7) Generalforsamlingen fastlægger antal af lejligheder, der kan sammenlægges. Der henvises til proceduren for andels/- lejlighedssammenlægning i bilag 3.

(10.8) Andelshaver er altid ansvarlig for enhver skade relateret til forandringer, installationer og forbedringer i andelsboligen, som andelshaver selv har udført, ladet udføre (hoved- eller underentreprenører), eller som andelshaver 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 de forandringer, installationer eller forbedringer i andelsboligen, som andelshaver selv har udført, ladet udføre (hoved- eller underentreprenører), eller som andelshaver har erhvervet i forbindelse med en overdragelse, uanset om andelshaver ved overdragelsen har været bekendt hermed.

Andelshaver 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.

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed. (10.9) Er der igangsat forandringer i en andelsbolig uden godkendelse, eller forsømmes en lejlighed groft, eller er en andelshavers forsømmelse til gene for de øvrige i ejendommen, kan bestyrelsen kræve fornøden reetablering, renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Krav herom skal fremsættes skriftligt og kan også ske ved elektronisk kommunikation. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne bringe andelshavers brugsret til lejligheden til ophør ved eksklusion, samt sætte lejligheden i stand for andelshavers regning. I tilfælde af eksklusion kan omkostningerne til udbedringen modregnes i overdragelsessummen.

§ 11 Fremleje

(11.1) En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.

(11.2) En andelshaver er, når han har beboet andelslejligheden i normalt mindst et halvt år, berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin lejlighed fremlejet, skal andelshaveren bebo lejligheden minimum 1 år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

(11.3) Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

§ 12 Husorden

(12.1) Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden m.v. jfr. bilag 1. Bestyrelsen og gårdmanden har påtaleret ved enhver overtrædelse af husordenen. I grove tilfælde, eller ved gentagelser trods påtale, indtræder med virkning § 21 (eksklusion).

§ 13 Overdragelse

(13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andel, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13 stk. 2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles. Der henvises til proceduren for salg af andelslejligheder beskrevet i bilag 2.

(13.2) Fortrin til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

A) Den der indstilles af andelshaver, såfremt fraflyttende andelshaver har beboet lejligheden som andelshaver i mindst 3 år. Overdragelse efter § 13.2 A omfatter såvel salg som bytte, internt og eksternt, samt gave. Om fortrin og indstillingsret ved dødsfald og samlivsophævelse henvises til §§ 18-19.

B) Overdrages andelen ikke efter foranstående bestemmelse, opslås andel og lejlighed med fortrin som følger:

a) Andre andelshavere, således at den, der har længst anciennitet, går forud for senere tilflyttede andelshavere. Fortrinsret er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers hidtidige bolig frigøres, med mindre overtagelsen sker til tilladt sammenlægning.

b) Andelshaveres børn og forældre i henhold til andelshaveres anciennitet. Har andelshavere én gang gjort brug af denne anciennitetsret, vil ancienniteten ved fremtidige indstillinger blive regnet fra overtagelsesdag, da seneste indstilling af børn eller forældre førte til en bolig.

c) Andelshaveres børnebørn og bedsteforældre i henhold til andelshaveres anciennitet. Har andelshavere én gang gjort brug af denne anciennitetsret, vil ancienniteten ved fremtidige indstillinger blive regnet den overtagelsesdag, hvor seneste indstilling af barnebarn eller

bedsteforældre førte til en bolig.

C) Såfremt andelen ikke kan sælges i henhold til ovenstående § opslås andelen til salg af bestyrelsen.

§ 14 Pris

(14.1) Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14 stk. 2. Bestyrelsen kan kun fastsætte og godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

A) Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste generalforsamling. Andelenes pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

B) Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.

C) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.

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

(14.2) Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B - D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Vurderingen foretages af en af bestyrelsen udpeget ekstern byggesagkyndig person. Udgiften til vurdering påhviler sælger. Ved pantsætning og øvrige begæringer om vurdering afholdes udgiften af den som ønsker vurderingen. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, eksklusiv avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.

(14.3) Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Køber skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

(14.4) Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

(14.5) Såfremt der opstår uenighed mellem sælgeren, køberen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Dansk Ejendomsmæglerforening, medmindre parterne enes om anden sagkyndig organisation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

§ 15 Fremgangsmåde

(15.1) Udtræden af foreningen meddeles skriftligt til bestyrelsen. Såfremt andelshaveren ikke selv har indstillet en køber til sin bolig eller butik(jfr. § 13 stk. 2 A), har bestyrelsen pligt til at opslå den som ledig med virkning som anført i § 13 stk. 2 B og C. Eventuelle tab ved overdragelsen bæres af det udmeldte medlem.

(15.2) Ved bestyrelsens foranledning oprettes en skriftlig overdragelsesaftale mellem sælger og køber, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal køber have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsrapport og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Køber skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.

(15.3) Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at

overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Gebyr i forbindelse med overdragelsen påhviler køber. Foreningen kan endvidere kræve, at sælgeren 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 udlægshaver og ved tvangssalg eller – auktion.

(15.4) 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 samt evt. fradrag for udbedringer af fejl og mangler i henhold til synsrapporten – afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshaver, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

(15.5) Ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver tilbageholder bestyrelsen altid 5% af købesummen til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o. lign samt til dækning af evt. omkostninger for udbedring af fejl og mangler i henhold til synsrapporten og/eller købers eventuelle krav konstateret ved overtagelsen. Ved konstatering af væsentlige fejl og mangler, eller misligholdelse kan bestyrelsen tilbageholde op til 10% af vurderingsprisen, jfr. dog §15 stk. 6.

(15.6) Snarest muligt og senest 14 dage efter køberens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Køberen kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre køberens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 3 uger efter overtagelsesdagen. Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

(15.7) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3-6, skal afregnes senest 6 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra køberen. Der henvises til proceduren for salg af andelslejligheder beskrevet i bilag 2.

§ 16 Garanti for lån

(16.1) I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af 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 4 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 § 21 om eksklusion.

(16.2) 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.

§ 17 Ubenyttede boliger

(17.1) Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig (jfr. § 13), og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

§ 18 Dødsfald

(18.1) I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle/registrerede partner være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

(18.2) Hvis der ikke efterlades ægtefælle/registrerede partner, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte

rækkefølge.

A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 3 måneder.

B) Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.

C) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.

D) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død. Køberen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

(18.3) Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 4-7 om indbetaling og afregning, idet køberen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

(18.4) Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næsteften 3 måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15.

§ 19 Samlivsophævelse

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

(19.2) 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 det seneste år før samlivsophævelsen.

(19.3) Ved ægtefælles/registreret partners fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller/registrerede partnere være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle/registrerede partner overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19 stk. 2 finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles/registrerede partners overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 4-7 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/registrerede partner i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 20 Opsigelse

(20.1) En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13 – 19 om overførsel af andelen.

§ 21 Eksklusion

(21.1) I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:

A) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art.

B) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 16 stk. 1.

C) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.

D) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.

E) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.

F) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

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

§ 22 Ledige boliger

(22.1) I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller

hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter § 17, § 18 eller § 21, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13 stk. 2.

§ 23 Generalforsamling

(23.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

(23.2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af april måned med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Bestyrelsens beretning.
- 3) Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 5) Forslag.
- 6) Valg.
- 7) Eventuelt.

(23.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne eller administrator skriftligt forlanger det med angivelse af dagsorden. På en ekstraordinær generalforsamling kan kun behandles, hvad der har givet anledning til indkaldelsen.

§ 24 Indkaldelse m.v.

(24.1) 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 skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.

(24.2) Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal skriftligt være tilsendt bestyrelsen senest den 1. februar. Indkomne forslag udsendes sammen med dagsordenen.

(24.3) Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det er nævnt i indkaldelsen. Endvidere kan et forslag, som har været afvist ved afstemning på generalforsamlingen, ikke genstilles før, der er gået 2 år.

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

(24.5) Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/registrerede partner eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt. En andelshaver kan desuden vælge at give fuldmagt til bestyrelsen, såfremt andelshaveren ønsker at støtte de af bestyrelsen stillede forslag. I dette tilfælde skal andelshaveren på fuldmagten angive sin stemme til de forslag, der er stillet af andre end bestyrelsen.

Afstemning foretages ved håndsoprækning, dog skal skriftlig afstemning finde sted på forlangende af et medlem.

§ 25 Flertal

(25.1) Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2 - 5. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret. I tilfælde af stemmelighed er forslaget bortfaldet.

(25.2) Forslag om vedtægtsændringer kan kun foretages på en generalforsamling, hvor mindst halvdelen af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med flertal på mindst 3/4 af de afgivne stemmer. Er ikke mindst halvdelen af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 3/4 af forslaget, kan der indkaldes til ny

generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 3/4 stemmer uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

(25.3) Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.

(25.4) Forslag **om** nyt indskud, **om** regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, **om** iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder hvis finansiering beregnet ud fra ydelsen på sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 %, **om** henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der årligt overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift og **om** optagelse af afdragsfrie lån, nedsparringslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelse er usikker og uden et maksimum på fremtidig ydelse, kan vedtages på en generalforsamling, hvor mindst halvdelen af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med almindelig stemmeflertal. Er ikke mindst halvdelen af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal af stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal af stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

(25.5) 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.

§ 26 Dirigent m.v.

(26.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

(26.2) Referenten skriver referat af generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerende, skal tilstilles andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 27 Bestyrelse

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

§ 28 Bestyrelsesmedlemmer

(28.1) Bestyrelsen består af en formand og yderligere 4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

(28.2) Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.

(28.3) De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at formanden og 1 bestyrelsesmedlem afgår hvert andet år og 3 bestyrelsesmedlemmer afgår hvert andet år.

(28.4) Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen to eller tre bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

(28.5) Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver andel og kun en person, der bebor andelsboligen eller driver butikken. Genvalg kan finde sted.

(28.6) Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand, kasserer og en sekretær. Påtager et bestyrelsesmedlem sig kassererfunktionen skal denne være regnskabskyndig, således at han er i stand til at føre andelsboligforeningens kasseregnskab.

(28.7) Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 29

(29.1) 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.

(29.2) Sekretæren skriver referat fra bestyrelsesmøder. Referatet underskrives af hele bestyrelsen.

(29.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 30 Tegningsret

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

§ 31 Administration

(31.1) Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt kautionsforsikring til som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

(31.2) Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk. 3, 4 og 5 finder da anvendelse.

(31.3) Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævnning ved check eller brug af homebank/netbank ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.

(31.4) Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføringen til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma, og/eller overlade opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, er det kassereren, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske betalinger.

(31.5) Bestyrelsen ansætter gårdmand, rengøringspersonale, vinduespudser og lignende. Løn og regler for arbejdets udførelse fastsættes af bestyrelsen.

(31.6) Opsættende reparationer skal vedtages af bestyrelsen og ved sådanne arbejder skal tilbud indhentes. Tilbuddene åbnes samtidigt.

(31.7) Formanden er berettiget til uden særlig bemyndigelse at lade foretage ethvert reparationsarbejde, som kræver øjeblikkelig udbedring og endvidere nødvendige småreparationer.

(31.8) Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars og besvigelserforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.

§ 32 Regnskab

(32.1) Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen.

Regnskabsåret er kalenderåret.

(32.2) I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste generalforsamling, jfr. § 14. Forslaget anføres som note til årsrapporten.

Årsrapporten skal indeholde værdien af andelskronen udregnet efter såvel den offentlige vurdering som en valuarvurdering.

(32.3) Som note til årsrapporten oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 16.

(32.4) Hvert år medtages i budgettet og resultatopgørelsen et beløb i overensstemmelse med generalforsamlingens beslutning til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

§ 33 Revision

(33.1) Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol.

§ 34

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

§ 35 Opløsning

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

(35.2) Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andels størrelse.

Således vedtaget på foreningens generalforsamling med seneste ændringer vedtaget på generalforsamlingen den 26. marts 2007.

§ 36 Elektronisk korrespondance.

Stk. 1: Alle medlemmer skal, hvor muligt, oplyse elektronisk postadresse/e-mail til administrator. Et medlem har selv ansvaret for, at den oplyste e-mail adresse kan modtage beskeder/informationer fra administrator eller bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mail adresse, skal medlemmet straks give administrator besked herom. Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for, at korrespondancen ikke kommer frem til medlemmet.

Stk. 2: Når foreningen har registreret en e-mail adresse på et medlem, er bestyrelsen og administrator berettiget til at have elektronisk korrespondance med medlemmer og fremsende alle meddelelser, herunder bl.a. indkaldelser til generalforsamlinger, vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art, inkassoskrivelser og varslinger (herunder varsling om adgang til en lejlighed) mv. Fremsendelse gælder også anden elektronisk fremsendelse via fx e-boks eller lignende.

Stk. 3: Bestyrelsen og administrator kan i al korrespondance, både pr. post eller e-mail, henvise til at eventuelle bilag (regnskaber, forslag, etc.) er gjort tilgængelige på foreningens hjemmeside eller på anden tilgængelig elektronisk platform. Nævnte bilag anses derved at være indeholdt i forsendelsen. Dette gælder uanset om der måtte være angivet andet i andre bestemmelser i nærværende vedtægt.

Stk. 4: Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondance ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, eller såfremt medlemmet har givet meddelelse til administrator om at fremtidig korrespondance skal ske med almindelig post.

Stk. 5: Bestyrelsen er, uanset ovenstående bestemmelser, altid berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post.

Bilag 1 – Husorden

Husorden for A/B Ulriksborg

Vis hensyn: Al adfærd i foreningen, skal ske under hensyntagen til boligforeningens øvrige andelshavere, samt foregå i respekt for foreningens installationer,

Skader: Skader eller uregelmæssigheder ved ejendommens installationer skal straks meldes til formanden/bestyrelsen. Det økonomiske ansvar for skader på andelsboligforeningens ejendom forårsaget af andelshaveren eller andelshaverens børn påhviler andelshaveren

Adfærd på vores fællesarealer.

Affald: Intet affald må henstilles på trappeopgange, henkastes i gården eller på andre fællesarealer, men henvises til de opstillede affaldsbeholdere. Lågerne til disse skal være lukkede.

Storskrald. Kasseret indbo og genstande, der er for store til affaldsbeholderne, henvises til indsamlingen af storskrald. Tid og sted for storskrald bekendtgøres - af gårdmanden - i opslag i opgangene.

Adfærd/støj: Ophold og leg på trappeopgange, i porte, kældere, på lofter, er forbudt. Støjende adfærd og leg i gården må ikke finde sted efter kl. 21.00.

Tobaksrygning: Tobaksrygning er forbudt i ejendommens opgange, kælder og loft. Det er ligeledes forbudt at udkaste antændte cigaretter, cigarer eller lignende fra vinduerne.

Husdyr: Det er forbudt at holde husdyr. Der kan dog passes husdyr efter klippekortsordning i max 6 uger årligt. Kat: Det er tilladt at holde en kat. Det er den enkelte andelshavers ansvar, at katte bliver passet og plejet på forsvarlig vis og ikke er til gene for de øvrige andelshavere. Katte må ikke opholde sig på fællesarealer, men kun på andelshaveres egen andel. Der er nedsat et kattelaug bestående af to andelshavere. Såfremt

betingelserne for kattehold ikke overholdes eller katten er til gene for den almene ro og orden i andelsboligforeningen, kan det medføre bortfald af tilladelsen til at holde kat. I så fald er andelshaveren forpligtet til at bortskaffe katten. Enhver klage over katte, vil blive behandlet af kattelaug. Såfremt klagen er af alvorlig karakter, vil kattelaug og bestyrelsen træffe beslutning om hvorvidt katten skal bortskaffes.

Cykler, barnevogne og lign.: Cykler skal henstilles i cykelstativerne, henholdsvis i de fælles cykelkælder eller på Ulrik Birchs Alle.

Barnevogne skal henstilles i barnevognsskuret ved nr. 14. Derudover er der plads til barnevogne i den fællescykelkælder i Lillegård.

Det er ikke tilladt at henstille cykler og barnevogne på trappegange, gennemgange og i porte.

Cykler, barnevogne og lign. genstande, som henstilles ubenyttede gennem en længere periode, kan af bestyrelsen fjernes.

Opbevaringsrum: Medlemmerne er pligtige til at føre tilsyn med egne opbevaringsrum såsom kælderrum, loftsrum samt cykelskure. Disse rum skal være forsynet med hængelåse, selvom de henstår ubenyttede. Beboelse af pulterrum er i henhold til politivedtægten forbudt. Kælder-, loft- og gennemgangsdøre skal holdes lukkede.

Opvaske- og vaskemaskiner: Installation af opvaske- og vaskemaskiner i lejlighederne skal skriftligt godkendes af bestyrelsen. Installationen skal overholde lovgivningen og udføres af en autoriseret VVS-mand. Det er andelshaverens ansvar at maskinerne ikke generer naboerne.

Tørring af tøj: Det er ikke tilladt at tørre tøj fra vinduer eller på trapper. Udhængning af genstande fra vinduer er forbudt.

Fællesvaskerierne: Vaskerierne må benyttes fra kl. 7.00-21.30. Vaskeanvisning hænger i vaskerierne. Betaling foregår ved vaskechip og går ind over huslejen. Bortkomst af vaskechip, skal meddeles til bestyrelsen. For ny vaskechip betales et gebyr.

Vaskerummet/vaskemaskinerne skal rengøres efter afbenyttelse. Vaskerummet skal afleveres rettidigt til efterfølgende tur.

Trappeopgange: Beboere, der åbner døre til/vinduer på trappeopgangene har også ansvaret for at lukke dem igen. Rengøring af måtte og renholdelse under disse påhviler beboerne.

Private effekter som henstilles på trappeopgange /i kældergange/ på tørrelofterne kan fjernes på bestyrelsens foranledning.

Boligen og haverne.

Adfærd/støj. Musik skal foregå for lukkede vinduer og være så afdæmpet at den ikke generer de øvrige beboere. Renoverings- eller vedligeholdelsesarbejde inde i lejlighederne skal ligeledes foregå for lukkede vinduer og døre

Medlemmer, der påtænker at afholde et arrangement i deres lejlighed, som kan udvikle sig støjende og generende, skal orientere de omkringliggende lejligheder i god tid.

Hoved- samt køkkendøre: Såfremt der opsættes klistermærker eller andet, som ødelægger malingen på dørene, vil dette blive fjernet, og eventuelle omkostninger for skader blive opkrævet hos den pågældende andelshaver.

Indgangspartier til lejligheder: Det er andelshaverens pligt at sørge for orden samt renholdelse af indgangspartiet til lejligheden. Desuden skal køkkentrappeindgangen til lejligheden ligeledes holdes ordentlig.

WC'er. Henkastning af klude, affald og lignende i WC'erne er forbudt.

Antenner/paraboler: Der må ikke anbringes radioantenner, fjernsynsantenner eller satellitmodtagere udenfor lejlighederne.

Haverne: Haverne skal holdes i ordentlig stand. Misligholdes haverne, kan brugsretten inddrages af bestyrelsen og overdrages til anden andelshaver.

Forandringer i boligen: Etablering eller ændring af badeværelser samt ombygninger og sammenlægninger mv. skal forelægges bestyrelsen. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Det skal dokumenteres med foto el. lign., at arbejdet er udført efter forskrifterne.

Installationer: Etablering, udskiftning eller forandring af el og VVS installationer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og resultere i lovlige installationer. Disse arbejder skal udføres af autoriserede håndværkere.

Misligholdelse. Bestyrelsen har påtaleret ved enhver overtrædelse af husordenen. I

grove tilfælde, eller ved gentagelser trods påtale, indtræder med opsættende virkning vedtægternes § 9 stk. 8.

Tillæg til husorden: husorden for altaner

- Altaner og tagterrasser:
- Vedligeholdelse af træværket (gulv og håndliste) påhviler andelshaveren. A/B Ulriksborg indkøber olieprodukterne, som skal bruges til påsmøring. Der må kun benyttes produkter anvist eller udleveret af boligforeningen. Gårdmanden kontaktes for udlevering af olien.
 - Enhver brug af altanen skal foregå med et dæmpet lydniveau og ikke være til gene for de øvrige beboere, og brugen af altanen er endvidere underlagt de øvrige støjregler i den almene husorden Støjende adfærd må således ikke finde sted efter kl. 21.00.
 - Der må ikke foretages ændringer eller tilføjelser på altanen - herunder montering af yderligere afskærmning på altanen eller at bore huller i nogen dele af altanen.
 - Det er ikke tilladt at male altanbunden, metaldele eller det fastmonterede rækværk.
 - Montering af lys, markiser, udsmykning, blomsterkrukker, espalier eller lignende på murværket kræver tilladelse fra bestyrelsen.
 - Markiser eller parasoller skal være ensfarvede hvide, grå eller beige i grå kasse.
 - Det er tilladt at montere en sejldug omkring tremmerne på altanen. Sejldugen skal være ensfarvet grå i farven 14437 og købes gennem A/B Ulriksborg via gårdmanden.
 - Blomsterkasser må ikke hænge på ydersiden af altaner og tagterrasser med mindre de fastskrues. Blomsterkasser til hængning på ydersiden skal købes gennem A/B Ulriksborg via gårdmanden.
 - Det er tilladt at grille med el- eller gas-grill under hensyntagen til de øvrige beboere.
 - Det er strengt forbudt at affyre fyrværkeri fra altaner og tagterrasser.
 - Det er ikke tilladt at bruge åben ild på altaner og tagterrasser.
 - Det er ikke tilladt at hænge dyner, tæpper eller lignende ud over rækværket.
 - Vanding af planter på altanen skal foretages således at spild af vand så vidt muligt undgås og således, at det ikke er til gene for underboerne.

Bilag 2*- Procedure ved salg af andelslejlighed

Ønsker De at sælge Deres andel, skal De henvende Dem på foreningens kontor sammen med køberen. Herefter vil forretningsgangen være følgende:

1. Andelshaveren oplyser om tidspunkt for fraflytning.
2. Udmeldelse underskrives. Købers navn, adresse og telefonnummer opgives.
3. Andelslejligheden får foretaget el-check og vvs-check af foreningens håndværkere samt synet af en kvalificeret byggesagkyndig, fra et eksternt firma, udpeget af foreningen. Byggesagkyndig gennemgår andelslejligheden og udarbejder en detaljeret synsrapport, som danner grundlag for vurderingen/prisen for lejligheden. Synsrapporten fremsendes derefter til sælger og køber, således at begge parter er orienteret om evt. fejl og mangler ved andelsboligen.
4. Bestyrelsen fastsætter prisen for lejligheden ud fra vurderingsrapporten i henhold til § 14 stk. 1
- 3 Administrator udarbejder salgsaftale, der først sendes til købers underskrift og betaling.
- 4 Administrator sender salgsaftalen til sælger for underskrift med anmodning om, at sælger tillige medsender andelsbeviset i underskrevet stand, således at transportpåtegning kan påføres.
- 5 Salgsaftalen sendes til bestyrelsen til endelig godkendelsespåtegning.
- 6 Køber har 14 dages indsigelsesret overfor skjulte fejl
- 7 Der afregnes over for sælger i henhold til salgsopgørelsen og med iagttagelse af de fradrag, som synsrapporten tilsiger. Der tilbageholdes altid 5% af købesummen indtil alle fejl og mangler er udbedret. Ved konstatering af væsentlige fejl og mangler, eller misligholdelse kan bestyrelsen tilbageholde op til 10% af vurderingsprisen.

- 8 Bestyrelsen eller kvalificeret byggesagkyndig kan kontrollere at fejl og mangler er udbedret. 6 uger efter overtagelsesdagen – og såfremt køber ikke er kommet med mangelindsigelser – udbetales købesummen til sælger jfr. § 15 stk. 7. Skyldige beløb til foreningen fradrages dog forinden.
- 9 Køber får tilsendt sin genpart af salgsaftalen og et tilhørende originalt andelsbevis.

Opmærksomheden henledes på følgende forhold:

- A. Bestyrelsen fastsætter overdragelsessummen for andel og væsentlige dokumenterede forbedringer, ved en syns og vurderingsforretning. Ved mangler og/eller dårlig vedligeholdelse, fradrages de reelle omkostninger til reetablering.
- B. Ved ombygning i lejlighederne advares mod bortskaffelse af døre, paneler og lignende, idet disse ved speciel fremstilling er særdeles kostbare.
- C. Udgiften til byggesagkyndiges vurdering samt evt. el/VVS check påhviler sælger. Udgift til
- D. overdragelsedokumenter påhviler køber.
- E. For at bibeholde standarden på vore opgange, vil der i forbindelse med salg af andele blive opkrævet et gebyr hos køber til dækning for udgifter i forbindelse med opsætning af navneskilt på såvel hoveddør som ved gadedør.

*Bilag 2 beskriver en procedure, som kan ændres med tiden, og er dermed ikke en integreret del af vedtægterne.

Bilag 3*- Procedure og kontrakt for andels-/lejlighedssammenlægning

Undertegnede andelshaver: _____

Boende: _____

Er blevet godkendt af bestyrelsen til køb af andel nr.: _____

Med brugsret til lejligheden: _____

Med henblik på andels-/lejlighedssammenlægning på følgende betingelser:

- Andelshaver søger straks om myndighedstilladelse til sammenlægning.
- Andelshaver indsender bygningstegning i 3 eksemplarer til Bygningsinspektoret, Ottiliavej 1, 2500 Valby med angivelse af projekterede ændringer for sammenlægning.
- Et tegningseksempel skal forinden være afleveret til bestyrelsen og skal være påtegnet af bestyrelsen om godkendelse til de ansøgte forandringer.
- Udover myndighedstegninger afleveres en forklarende beskrivelse af samtlige påtænkte forandringer.
- Arbejdet må ikke påbegyndes, før byggetilladelse foreligger.
- Krav i byggetilladelse såvel som de krav bestyrelsen måtte stille for godkendelse, skal opfyldes, og andelshaver er pligtig til mod forudgående varsel at give adgang til lejlighed/erne for eventuel kontrol.
- Lejlighederne skal efter den fysiske sammenlægning fremstå som én lejlighed med én adresse, ét køkken og med gennemgang resp. indre sammenhæng mellem de to lejligheder uden benyttelse af adgang via hovedtrappe.
- Der skal nedtages en dørtelefon og et navneskilt.
- Arbejdet skal være færdigmeldt til kommunen senest 1 år fra overtagelse af lejlighed til sammenlægning.
- Der kan ikke dispenseres fra påbegyndelsesfristen, men bestyrelsen kan under særlige omstændigheder indrømme op til 3 måneders frist for færdigmelding.
- Færdigmelding skal endvidere ske til bestyrelsen, der kan overlade kontrol af arbejdets udførelse til kvalificeret
- byggesagkyndig. Udgiften for sådant godkendelsessyn afholdes af andelshaver. Efter godkendelsen påtegnes andelsbevis af administrator om andelssammenlægningen.
- Er arbejdet ikke gennemført rettidigt, kan bestyrelsen give pålæg om færdiggørelse, og med 1 måneds varsel under hensyn til arbejdets stade enten foranledige arbejdet færdiggjort for andelshavers regning eller annullere købet af sammenlægningslejligheden, hvorefter andelen bortsælges og provenu afregnes til andelshaver.

- Ved køb af lejlighed og andel til sammenlægning har køber kun stemmeret i forhold til én andel uanset om myndighedstilladelse mv. foreligger.
- Det påhviler andelshaver at drage omsorg for melding af ændringer vedrørende forbrugsmålere mv., og antal
- VVS installationer skal i givet fald oplyses ved færdigmelding af hensyn til haneandele i varmeregnskab.

Som andelshaver: _____

Dato: Underskrift: _____

Godkendt af bestyrelsen for AB Ulriksborg:

Dato: Underskrift: _____

Dato: Underskrift: _____

Dato: Underskrift: _____

*Bilag 3 beskriver en procedure, som kan ændres med tiden, og er dermed ikke en integreret del af vedtægterne

Bilag 4*-Procedure og regler for udvidelse af andelslejlighed i taget

Ønsker en andelshaver at udvide sin lejlighed ”op på loftet” - med den konsekvens at tørreloftet inddrages - ansøger andelshaveren bestyrelsen herom.

Bestyrelsen følger herefter denne procedure:

- 1 Bestyrelsen gennemfører en høring hos opgangens øvrige beboere. Det sker ved at omdele brev med information om ønsket om opbygning, samt give mulighed for – inden en fastsat frist - at komme med en begrundet skriftlig indsigelse om opbygningen.
- 2 Når fristen er udløbet, vil bestyrelsen – på baggrund af evt. indsigelser – tage stilling til ønsket om opbygning. Bestyrelsen kan ikke tillade opbygning, såfremt den modtager 3 eller flere indsigelser imod opbygningen. Afgørelsen kan af de involverede – opgangens beboere – ankes til endelig afgørelse på næstkommende generalforsamling.

Gives tilladelse efter ovenstående procedure følges proceduren herunder.

Idet generalforsamlingen i AB Ulriksborg, har tilladt inddragelse af loftsarealer til boligudvidelse af andelslejligheder, er der mellem bestyrelsen for AB Ulriksborg og andelshaver nr. : _____ indgået følgende aftale om vilkår for

LEJLIGHEDSUDVIDELSE VED INDDRAGELSE AF LOFTAREAL

Arealet omfatter det på vedhæftede tegning angivne (ca. _____ m²).

Indretning af beboelsesrum følger af vedhæftede tegninger og beskrivelse: Bilag _____

Til arealinddragelse og indretning, indhenter andelshaver nr.: _____ byggetilladelse fra Københavns Kommune, uden hvilken arbejdet ikke må påbegyndes.

- Evt. ændringer skal forudgodkendes af bestyrelsen, og kommunens tilladelse til sådanne ændringer skal foreligge.
- Andelshaveren skal følge samtlige kommunens forskrifter og er ansvarlig for rette gennemførelse af arbejdet.
- Kopi af byggetilladelse, all risk forsikring og finansieringstilsagn fra bank om projektets økonomiske gennemførelse skal overgives til administrator.
- Gennembrydninger af tag, gulv og væg skal udføres af faguddannet momsregistreret håndværksfirma. El og VVS arbejde skal udføres af firma med autorisation.
- Der skal foreligge fakturering for det professionelt udførte arbejde, kvitteringer for øvrigt materialeindkøb og timeopgørelse for eget arbejde.
- Eget arbejde opgøres efter de af ABF fastsatte takster. Andelshaveren skal selv skaffe dokumentation for hvor lang tid en håndværkersvend vil anvende til samme opgave, uanset andelshaverens reelt anvendte tidsforbrug.
- Byggetilladelse skal søges straks efter andelshavers aftale med andelsboligforeningen.

- Arbejdet skal påbegyndes, når byggetilladelsen foreligger. Byggematerialer og affald, må ikke henstilles på ejendommens fællesarealer. Støjende arbejde må kun udføres inden for de af husorden fastsatte tidsrum.
- Arbejdet skal være afsluttet senest 1 år efter byggetilladelsens udstedelse.
- Når arbejdet er afsluttet, er andelshaveren forpligtet til at færdigmelde over for kommunen.
- Bestyrelsen har ret til adgang for inspektion under arbejdets udførelse og skal foretage besigtigelse af arbejdet ved færdigmelding. Bestyrelsen kan inddrage kvalificeret vurderingsmand, og skal inddrage en sådan i tilfælde af uenighed med andelshaveren.
- Efter arbejdets afslutning fastsættes endeligt det areal, der skal indgå i BBR, og danne grundlag for andelsværdiberegning og boligafgift.
- Byggeregnskab med dokumentation forelægges og gennemgås til fastsættelse af udgift til henholdsvis "skal" (rårum med basisinstallationer s.m.h. byggetilladelsens vilkår) og forbedringer/genopretning (som defineret i ABF's afskrivningskatalog). Endelig udregning af værdien af skallen foregår ved hjælp af byggeomkostningsindekset for etageboliger.
- Andelshaveren, der finansierer loftsudvidelsen, krediteres "skallens" værdi ved den påfølgende forhøjelse af andel med forholdsmæssig opskrivning af andel, mens resttilgodehavende (forskellen mellem værdi af "skal" og pris for køb af andelsopskrivning) afvikles ved fritagelse for erlæggelse af boligafgift for det udvidede boligareal, indtil resttilgodehavendet ved modregning af den for arealudvidelsen beregnede boligafgift efter den til enhver tid gældende sats er nedskrevet til 0.
- Andelshaveren betaler a/c varme efter samme retningslinier som øvrigt boligareal og drager omsorg for montering af varmemålere og tilmelding til aflæsningselskab.
- Andelshaveren har den indvendige vedligeholdelse af det udvidede boligareal.
- Foreningen overtager efter færdiggørelsen, ansvaret for udvendige flader og installationer, i samme omfang som for ejendommens øvrige lejligheder og bygningsdele, dog er andelshaveren ansvarlig for at gøre erstatning gældende for evt. byggesjusk og mangler, der har relation til de af andelshaveren anvendte håndværkere.
- Fraflytter andelshaveren inden investeringen i "skal" er afviklet, afregner køber det opgjorte restbeløb til fraflytter, og køber indtræder i fraflyttede stilling på uændrede vilkår i forhold til foreningen, indtil restbeløbet er endelig afviklet/alternativt, udbetaler andelsboligforeningen restbeløbet til andelshaveren, der herefter sælger sin andel opgjort efter normale prissætningsvilkår.

OPGØRELSE I ANLEDNING AF LOFTUDVIDELSE I AB ULRIKSBO

Andel:

Lejlighedens beliggenhed:

Andelshaver:

Tidspunkt for færdiggørelse/ibrugtagning:

Bygningsattest:

Arealudvidelse iflg. BBR:

Udgifter i alt iflg. Bilag/Byggeomkostningsindeks for etageboliger:

Heraf godkendt som "skal":

Godkendt til forbedring/genopretning:

jfr. specifikation, afskrives efter ABF's kurve (pt.30 år)

Forhøjelse af andelspålydende kr. _____ x _____ m² =

_____ andelskroneværdi pr. _____ kr.

pris for andelsforhøjelsen = _____ kr.

Forhøjelse af boligafgift pr. _____ kr. pr. m² x _____ m² = p.a.

(p.t. svarende til kr. _____ pr. mdr.)

Andelsudvidelsespris: kr.

Godkendte udgifter for "skal": kr.

Overskydende værdi kr.

Der modregnes i boligafgift fra – at regne, således:

Den til enhver tid gældende boligafgift anvendes også for arealudvidelse

København, den

Som andelshaver:

Som bestyrelse:

***Bilag 4 beskriver en procedure, som kan ændres med tiden, og er dermed ikke en integreret del af vedtægterne.**

