

VEDTÆGTER FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN
VALKYRIEN

Navn, hjemsted og formål

§ 1.

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Valkyrien. Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

§ 2.

Foreningens formål er at eje og drive ejendommen matr. nr. 4673, Udenbys Klædebo kvarter, beliggende mellem Slangstrupgade og Valkyriegade.

Medlemmer

§ 3.

Medlemsret i foreningen kan med bestyrelsens samtykke erhverves af enhver, der er myndig.

Stk. 2. Hvert medlem må kun have brugsret til én beboelseslejlighed og er forpligtet til at bebo lejligheden, jf. dog § 11.

Stk. 3. Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt lejligheden på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt hvor lejligheden 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. 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 § 20.

Hæftelse og andel

§ 4.

Medlemmer hæfter ikke personligt solidarisk for foreningens forpligtelser, men alene med deres andel i foreningens formue.

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

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

§ 5.

Medlemmer har andel i foreningens formue i forhold til deres andel.

§ 6.

Andelen kan pantsættes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Pantets værdi er andelen i foreningens formue med tillæg af værdien af forbedringer og inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret, alt opgjort i overensstemmelse med vedtægternes § 19, stk. 1, litra A-C. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, samt refunderer udgiften til vurdering af forbedringer og inventar, hvis det på grund af lånets størrelse er nødvendigt at tage værdien heraf i betragtning.

Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i § 13-20, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

Boligaftale

§ 7.

Foreningen opretter en boligaftale med hvert medlem. Boligaftalen indeholder bestemmelser om boligens brug m.v.

Boligafgift

§ 8.

Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen med bindende virkning for medlemmerne. Såfremt boligafgiften ikke betales rettidigt, er foreningen berettiget til at opkræve et påkravsgebyr, jf. LL§93. Påkravsgebyret er skyldig afgift jf. §21 stk. 1.

Vedligeholdelse

§ 9.

Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, herunder toiletter, udskiftning af udvendige døre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som 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 gårdarealer.

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 vedligeholdelse ikke inden for den fastsatte frist, kan vedligeholdelsesarbejderne udføres af foreningen for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes efter reglerne i § 21, dog kan brugsretten først bringes til ophør med 3 måneders varsel.

Forandringer

§ 10.

Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i boligen, jf. dog stk. 2 – 5.

Stk. 2. Iværksættelse af indvendige forandringer skal godkendes af bestyrelsen.

Stk. 3. Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt korrekt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

Stk. 4. Enhver forandring af boligen skal, inden den bringes til udførelse, forelægges for og godkendes af bestyrelsen. I tilfælde, hvor byggetilladelse er påkrævet, forevises denne for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringer.

Stk. 5. For ombygningsarbejder, der berører andre andelsmål, skal der gives de berørte andelshavere skriftlig meddelelse om arbejdet med 6 ugers varsel. Arbejdet skal gennemføres uden afbrydelser og med den største hensyntagen til de berørte andelshavere. Den andelshaver, der lader arbejdet udføre, skal bekoste enhver efterreparation og rengøring hos andre andelshavere og skal stille betryggende sikkerhed for udgifterne. Andelshaveren bærer ansvaret for eventuelle skader sket under ombygningen.

Stk. 6. Der må ikke foretages ændringer i ejendommens el-, varme- og vandinstallationer uden bestyrelsens viden og samtykke. Ved overtrædelse af dette kan andelshaver ekskluderes og brugsretten bringes til ophør jf. § 21.

Stk. 7. Sammenlægning af lejligheder kan ikke finde sted.

Fremleje

§ 11.

Stk. 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.

Stk. 2. En andelshaver er, når han har beboet andelslejligheden i normalt mindst et halvt år, berettiget til at fremleje eller udlåne 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.

Stk. 3. Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af denne fastsatte betingelser.

Husorden

§ 12.

Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Et medlem har dog altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

Overdragelse

§ 13.

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han/hun berettiget til med 2 måneders skriftligt varsel ved udgangen af en måned til såvel bestyrelse som administrator at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives.

Stk. 2. Andelen overføres efter nedenstående rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i § 16 og 17.

- a) Til den, der indstilles af andelshaveren.
- b) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen.
- c) Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen.

Stk. 3. Foreningen skal føre venteliste. Bestyrelsen kan efter begæring fra fraflyttende andelshaver anvise en ny andelshaver inden 6 uger fra begæringen. Bestyrelsen kan i så fald antage en ejendomsmægler for en fraflyttende andelshavers regning.

§ 14.

Har en andelshaver ikke inden mindst 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig efter § 13, stk. 2, litra a, 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 § 20.

§ 15.

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. Eventuel nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

Dødsfald

§ 16.

Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

Stk. 2. Ønsker ægtefællen ikke at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 13, stk. 2, at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.

Stk. 3. Efterlades der ikke ægtefælle, eller ønsker denne ikke at benytte sin ret efter stk. 1 og 2, skal der efter følgende rækkefølge gives fortrinsret til:

- 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 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 linie.

Stk. 4. Ved overdragelse efter stk. 3 finder reglerne i § 13 stk. 1 tilsvarende anvendelse.

Stk. 5. Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i måneden, der indtræder næst efter 3-månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver forinden indtrådt, finder § 14 tilsvarende anvendelse.

Samlivsophævelse

§ 17.

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 beboelse af 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

§ 18.

Andelshaveren kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i § 13-20 om overførsel af andel.

Overdragelsessum

§ 19.

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 retningslinier.

- a) Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste ordinære generalforsamling. Andelens pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, idet ejendommens værdi opgøres som anført i lovens §5, stk. 2, litra A-C. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. Værdien af forbedringer i boligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slidtage. Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slidtage.
- b) Såfremt boligens vedligeholdelsestilstand er usædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristillæg respektiv prisnedslag under hensyn hertil.

Stk. 2. Hvis der samtidigt med overdragelse af andelen overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel.

Stk. 3. Ved overdragelse skal lejligheden synes af en skønsmand, som også fastsætter værdien af forbedringer og inventar.

Stk. 4. Skønsmanden udpeges af bestyrelsen.

Stk. 5. Skønsmanden skal udarbejde en vurderingsrapport, hvis prisberegning specificeres og begrundes. Prisberegningen er bindende for både sælgeren og bestyrelsen.

Stk. 6. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar, som betales af den fraflyttende andelshaver.

Fremgangsmåde

§ 20.

Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Stk. 2. Overdragessummen skal indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen er ved afregningen over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for dennes forpligtelser. Såfremt afregningen sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved overtagelsen. Udbetalingen af restbeløbet skal ske senest 6 uger efter overtagelsen, forudsat det fulde restbeløb er kendt.

Eksklusion

§ 21.

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

1. 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 skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
2. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
3. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser og foreningens vedtægter og/eller husorden berettiger boligforeningen til at hæve lejemålet.
4. Når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen har betinget sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
5. Når et medlem misligholder et lån, som foreningen har garanteret for.

Stk. 2. Efter eksklusionen skal bestyrelsen disponere efter reglerne i § 14.

Generalforsamling

§ 22.

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år i oktober med følgende dagsorden.

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til fastsættelse af andelsværdi og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og andelsværdifastsættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg til bestyrelsen.
7. Valg af administrator.
8. Valg af revisor.
9. Valg af to kritiske revisorer og suppleanter.
10. Eventuelt.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling, et flertal af bestyrelsens medlemmer, 1/4 af foreningens medlemmer eller administrator forlanger dette med angivelse af dagsorden.

§ 23.

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

Stk. 2. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, vil blive medtaget i indkaldelsen, såfremt forslagene er formanden i hænde senest 15. september. Efter udsendelse af generalforsamlingsindkaldelsen skal forslag, for at blive behandlet på den pågældende generalforsamling, være formanden i hænde senest 8 hverdage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, hvis forslaget enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag og omdeling 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 samlever. Revisor og administrator, samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

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

§ 24.

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) Iværksættelse af arbejder, hvis finansiering kræver en forhøjelse af boligafgiften med mere end 40 %,
- b) Væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør,
- c) Salg af foreningens ejendom eller dele heraf,
- d) Vedtægtsændringer,
- e) 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 medlemmer.

§ 25.

Referat af generalforsamlingen underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Referat eller tilsvarende information om de på generalforsamlingen truffede beslutninger sendes til andelshaverne senest to måneder efter generalforsamlingens afholdelse. Indkaldelsen med dagsorden vil blive omdelt af foreningen. Indkaldelsen indeholder information om, hvorledes regnskaber, budget og forslag m.m. bliver udleveret af administrator/foreningen. Efter Generalforsamlingen vil referatet blive omdelt af foreningen.

Bestyrelsen

§ 26.

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

§ 27.

Bestyrelsen består af 5 medlemmer. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv. Generalforsamlingen vælger desuden to suppleanter.

Stk. 2. Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én 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 fratrædt medlem sker kun for den resterende del af den fratrædtes valgperiode.

§ 28.

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. 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.

§ 29.

Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Stk. 2. Pantsætning og salg af foreningens ejendom kan dog kun ske efter vedtagelse af foreningens generalforsamling og med bestyrelsens såvel som administrators underskrift.

Administration

§ 30.

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

§ 31.

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og administrator.

Stk. 2. I forbindelse med fremlæggelsen af årsregnskabet stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelenes værdi for perioden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 19. Forslaget anføres som note til regnskabet.

Stk. 3. Regnskabsåret er 1.7. – 30.6., idet første regnskabsperiode dog kun omfatter tidsrummet 1.1. til 30.6.2003.

§ 32.

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret 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 andelshaverne samtidigt med indkaldelse til den ordinære generalforsamling. Regnskabet skal gennemgås og underskrives af de kritiske revisorer.

Opløsning

§ 33. Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

Stk. 2. Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gæld deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

Nærværende vedtægter træder i kraft efter afholdelsen af den ordinære generalforsamling i april 2003 og erstatter herefter foreningens tidligere vedtægter.

Således forelagt og vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamlinger den 10. og 24. september 2002, 19. november 2003, 10. februar 2005, 30. september 2007, 26. august 2008, 15. november 2010, 29. oktober 2013, 28. oktober 2014, 27. oktober 2015, 25. oktober 2016 samt den 31. oktober 2017

Thomas Julien Børnsen-Dumont

Anne Katrine Bjørkholt Sørensen

Henrik Nielsen

Federico Antonio Canu

Søren Laursen