

ANDELSBOLIGFORENINGEN JoJo

VEDTÆGTER

FOR

ANDELSBOLIGFORENINGEN

JOJO

ANDELSBOLIGFORENINGEN JoJo

Navn, hjemsted og formål

§ 1. Foreningens navn er Andelsboligforeningen JoJo.
Foreningens hjemsted er i Københavns kommune.

§ 2. Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr. nr. 4866, 4867, 4881 og 4882 Udenbys Klædebo Kvarter, beliggende Struenseegade 17-55, 22-32, 38-48, Jesper Brochmands Gade 1-5 og 2-6, Hans Tavsens Gade 15-37, Skyttegade 8 og Hans Egedes Gade 7, 2200 København N.

Det er endvidere foreningens formål at tilbagekøbe andelslejligheder, såfremt andelshaveren ønsker at bytte sin andelslejlighed med en af de 4.-salslejligheder, der er lejet ud, således at den tilbagekøbte lejlighed lejes ud til lejerens, og andelshaveren tilpligtes at tagudvide med 5. sal, jf. § 14 b.

Medlemmer.

§ 3. Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erklærer det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.

stk. 2. Uanset kravet i stk. 1 om beboelse eller indflytning kan som andelshaver 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 ikke stemmeret 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 § 15.

stk. 3. Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

stk. 4. Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

stk. 5. Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse samt længere udlandsophold, jfr. dog § 12.

stk. 6. Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.

ANDELSBOLIGFORENINGEN JoJo

Indskud, hæftelse og andel.

§ 4. For beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet et beløb svarende til kr. 200 pr. m², hvori modregnes forudbetalt husleje, depositum og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto. Eventuelt overskud udbetales kontant senest 3 måneder efter overtagelsen.

stk. 2. Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen skal der ud over indskud betales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 15 godkendes for andel og lejlighed.

§ 5. Medlemmerne hæfter kun med deres indskud for foreningens forpligtelser, jfr. dog stk. 2.

stk. 2. For de lån i pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter medlemmerne uanset stk. 1 personligt og pro rata, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

stk. 3. Et fratrædende medlem eller hans bo hæfter efter stk. 2, indtil en ny godkendt andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

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

§ 7. 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 andelsboligforeningslovens § 6 b.

stk. 2. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i Andelsboligforeningsloven. 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. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til Andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.

stk. 3. For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen mod gebyr udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

Boligaftale.

§ 8. Mellem foreningen og det enkelte medlem kan oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligaftigten og de øvrige vilkår angives.

ANDELSBOLIGFORENINGEN JoJo

stk. 2. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

Boligafgift.

§ 9. Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af boligafgiften for de enkelte lejligheder, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse kommer til at svare til lejlighedernes indbyrdes værdi.

Vedligeholdelse mv.

§ 10. Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, såsom stikkontakter, køkkenborde, gulve, døre og skabe, dog med undtagelse af fælles forsyningsledninger, vinduer, hoved- og køkkendøre, samt radiatorer, radiatorventiler, termostater og stikledninger til varmesystemer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Det er andelshavers ansvar at sikre tilgængelighed af fællesforsyningsledninger og varmesystem. Har andelshaveren foretaget egne installationer, fx inddækning af faldstamme og rør eller nedsænkede lofter, skal denne for egen regning sørge for adgang til installationerne og for reetablering.

stk. 2. Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

Forandringer.

§ 11. Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden. Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

stk. 2. Enhver forandring skal, inden den bringes til udførelse, anmeldes til bestyrelsen, men bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, skal byggetilladelse desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

Fremleje mv.

§ 12. En andelshaver må hverken helt eller delvist overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2, 3, 5 og 6.

stk. 2. En andelshaver må fremleje sin andel, når han/hun har boet i andelsboligforeningen i ½ år. Andelen kan fremlejes uden grund i 1 år. Såfremt en andelshaver af særlige grunde, såsom studieophold, arbejde, udstationeringer eller lignende, ønsker at fremleje sin lejlighed, kan bestyrelsen godkende fremleje i op til i alt 3 år. Såfremt en andelshaver ønsker at fremleje af særlige grunde, skal ansøgningen til bestyrelsen være vedlagt dokumentation. Fremleje kan ikke

ANDELSBOLIGFORENINGEN JoJo

ske efter permanent fraflytning eller dødsfald. Hvis man har haft sin lejlighed fremlejet, skal man bo yderligere ½ år i foreningen for at kunne fremleje igen. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet.

stk. 3. Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af bestyrelsen fastsatte betingelser.

stk. 4. Ansvar for det fremlejede m.v. placeres i overensstemmelse med lejeloven.

stk. 5. En andelshaver er på følgende vilkår berettiget til at foretage hel eller delvis korttidsudlejning af sin andelsbolig:

1. Andelshaveren skal have boet i andelsboligforeningen i 1 år.
2. Korttidsudlejningen må alene ske til ferie og fritidsmæssige formål.
3. Antallet af udlejningsdage (overnatninger) må ikke overstige 30 pr. kalenderår. Antallet af udlejningsperioder må ikke overstige 6 pr. kalenderår.
4. Andelshaveren skal senest 3 hverdage inden korttidsudlejningens påbegyndelse anmelde lejeforholdet til bestyrelsen v/foreningens sekretariat. Anmeldelsen skal ske via en af bestyrelsen anvist standardformular, og lejeforholdet må ikke påbegyndes, førend andelshaveren har fået en skriftlig kvittering fra bestyrelsen v/foreningens sekretariat på, at anmeldelsen er modtaget og godkendt.
5. Andelshaveren skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrette de øvrige beboere i opgangen om udlejningen. Til underretningen skal anvendes en af bestyrelsen anvist standardformular, der skal indeholde oplysninger om udlejningsperioden samt de relevante kontaktoplysninger til andelshaveren i udlejningsperioden. Bestyrelsen kan i øvrigt fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske.
6. Andelshaveren har ansvaret for, at foreningens vedtægter, husorden og øvrige regler overholdes af lejeren. Det påhviler således også andelshaveren at informere lejeren om disse forhold, og herunder at foreningens husorden udleveres til lejeren og fremgår af en eventuel elektronisk udlejningsprofil.
7. Andelshaveren har ansvaret for, at foreningen holdes skadesløs i forbindelse med udlejningen. Der er tale om et objektivi ansvar for skader begået af en andelshavers gæster og/eller lejere. Eventuelle omkostninger til udbedring af skader på foreningens ejendom forvoldt i forbindelse med korttidsudlejningen pålægges således andelshaveren til opkrævning sammen med den førstkommende opkrævning af boligafgift mm.

stk. 6. Bestyrelsen kan inddrage andelshaverens ret til at foretage korttidsudlejning, hvis andelshaveren ikke overholder vilkårene i stk. 5. Endvidere kan overtrædelse af vilkårene i stk. 5 medføre eksklusion, jf. § 23. Såfremt andelshaveren foretager korttidsudlejning eller annoncering herom efter at være gjort bekendt med, at bestyrelsen har inddraget andelshaverens ret hertil, vil dette ligeledes kunne medføre eksklusion efter § 23.

ANDELSBOLIGFORENINGEN JoJo

Husorden.

§ 13. Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, herunder husdyrhold.

Overdragelse af andelen.

§ 14. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han/hun berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives.

stk. 2. Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i § 20 og § 21:

- a) Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han/hun er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje, ved bytning, eller til en person, der i mindst 1 år før overdragelsen har haft fælles husstand med andelshaveren. Bytte mellem flere end 2 andelslejligheder i foreningen er tilladt.
- b) Andre andelshavere, der er indtegnet på den interne venteliste med henblik på lejlighedssammenlægning har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegning.
- c) Andre andelshavere, der er indtegnet på en intern venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Sker overdragelsen i henhold til denne bestemmelse, sker overdragelsen af den ledigblevne lejlighed efter reglerne i § 14, stk. 2, litra b-c.
- d) Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der efter betaling af et årligt gebyr er indtegnet på en ekstern venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Nuværende andelshavere og disses ægtefæller eller samlever, der har haft fælles folkeregisteradresse i foreningen i mindst 2 år, har i 12 måneder efter indskrivningen fortrinsret forud for andre indtegnede på den eksterne venteliste.
- e) Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren, også selvom prisen er lavere end den maksimalt lovlige pris efter § 14.

Er der oprettet venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttede andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger fra begæringen. Ventelisten skal på begæring forevises foreningens medlemmer.

14 a. En andelshaver har ret til at sammenlægge sin lejlighed med en tilstødende lejlighed, såfremt andelshaveren har været indskrevet på den interne venteliste med henblik på lejlighedssammenlægning med den pågældende lejlighed, jfr. § 14, stk. 2 litra b. De to tidligere lejligheder er at betragte som én andelslejlighed i enhver forstand. En tilstødende lejlighed kan ligge ovenover, nedenunder, ved siden af og på tværs af lejlighedsskel.

stk. 2. Andelshaver er ansvarlig for at overholde gældende lovgivning.

ANDELSBOLIGFORENINGEN JoJo

stk. 3. Sammenlægning kan dog kun finde sted under forudsætning af, at minimum 100 af ejendommens lejligheder er på 50 - 61 m², minimum 110 lejligheder er på 74-79 m², og minimum 22 lejligheder er på 80 m².

stk. 4. Undtaget fra kravet i vedtægternes § 14 a., stk. 3 er tagudvidelser. Ved tagudvidelser forstås, at en fjerdesals lejlighed udvides op i tagetagen over lejligheden i overensstemmelse med det projekt, som er forelagt og godkendt på generalforsamlingen den 29. april 2004. Såfremt arealet af den pågældende fjerdesals lejlighed ligger inden for et af de i stk. 3 nævnte arealintervaller, vil lejligheden således, uanset kravet i stk. 3, kunne udvides op i tagetagen. Såfremt minimumsgrænsen for antallet af lejligheder i det i stk. 3 nævnte arealinterval er nået, reduceres selvsamme minimumsgrænse i samme ombæring med én enhed per tagudvidelse. Bestyrelsen skal hvert år på den ordinære generalforsamling oplyse om årets udvikling i fordelingstallet som følge af tagudvidelser.

14 b. En lejer af et lejemål på 4.sal kan bytte lejlighed med en andelshaver efter §14, stk. 2, litra a og vælge at forblive lejer, hvis alle følgende betingelser overholdes:

- a) Andelshaveren køber 4.sals lejligheden til gældende andelskrone inkl. eventuelle forbedringer og fradrag, og forpligter sig til at tagudvide efter gældende praksis i foreningen. Tagudvidelse skal forstås, som defineret i §14 a, stk. 4.
- b) Andelsboligforeningen JoJo tilbagekøber andelshaverens lejlighed, og lejer den ud efter reglerne om omkostningsbestemt husleje til den tidligere 4.sals-lejer. Andelsboligforeningen JoJo betaler dog kun kvadratmeterprisen, med forbehold for litra c, men betaler ikke for eventuelle forbedringer i lejligheden, og evt. mangler, som defineret i lejeloven, skal være udbedret af andelshaveren inden byttet kan finde sted.
- c) Tilbagekøbsprisen af andelen må ikke være højere end indtægten fra den solgte 4.sals lejlighed (kvadratmeter x andelskrone). I sådanne tilfælde justeres tilbagekøbsprisen, så den svarer til indtægten fra 4. salslejligheden eksklusiv tagudvidelse.
- d) Andelshaver betaler vurderingsrapport og evt. øvrige sagsbehandlingsomkostninger.

Overdragelsessummen.

§ 15. Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen kan kun 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 årlige generalforsamling. Andelens 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. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan

ANDELSBOLIGFORENINGEN JoJo

alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.

- b) Værdien af forbedringer i lejligheden 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 et pristillæg eller et prisnedslag under hensyn hertil.

stk. 2. Køberen kan nægte at overtage inventar, der ikke er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden.

§ 16. Fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar, løsøre og tillæg/fradrag for god/dårlig vedligeholdelse samt fraflytningssyn foretages af foreningens faste vurderingsmand efter principperne udstukket i ABF-håndbogen. Udgiften betales af køber og sælger med halvdelen hver.

stk. 2. Ved alle overdragelser udfærdiges el- og vvs-syn af foreningens faste elektriker og faste vvs-installatør. Udgiften betales af sælger.

stk. 3. Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen 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 Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne.

stk. 4. 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 han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

§ 17. Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelse skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand.

stk. 2. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og

ANDELSBOLIGFORENINGEN JoJo

Landdistrikter, herunder andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsrapport og budget, referat fra andelsboligforeningens senest afholdte ordinære generalforsamling og referater fra eventuelt senere afholdte ekstraordinære generalforsamlinger, vedligeholdelsesplan (såfremt en sådan er udarbejdet), senest udarbejdede energimærkning, nøgleoplysningsskema om andelsboligforeningen, nøgleoplysningsskema om den aktuelle andelsbolig, erklæring fra andelsboligforeningen, hvis der er sket væsentlige ændringer i nøgleoplysningerne siden seneste godkendte regnskab eller seneste nøgleoplysningsskema fra andelsboligforeningen. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

stk. 3. Nøgleoplysningerne om andelsboligforeningen samt erklæringen om eventuelle væsentlige ændring i nøgleoplysningerne skal foreningen indberette til ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter samt udlevere til overdrageren senest 10 arbejdsdage efter, at overdrager har anmodet foreningen herom. Nøgleoplysningsskemaet om andelsbolig til salg skal foreningen udlevere til overdrageren senest 10 arbejdsdage efter, at foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre m.v.

stk. 4. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr for bestyrelsens og/eller administrators arbejde med overdragelsessagen. Foreningen opkræver hos overdrager udgift til el-syn og vvs-syn. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, udgift til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m. samt refundere udgifter og betale et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- og/eller udlægshavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion. Foreningen opkræver halvt vurderingshonorar hos overdrager og halvt vurderingshonorar hos erhverver.

stk. 5. Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

stk. 6. Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til fraflyttende andelshaver.

stk. 7. Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

stk. 8. Erhververen kan komme med mangelindsigelser i op til og med 8 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 14 dage efter

ANDELSBOLIGFORENINGEN JoJo

overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

stk. 9. Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-6 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 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 efter reglerne i § 14 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 delvist til et husstandsmedlem, der i mindst 1 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

Dødsfald.

§ 20. Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at forsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

stk. 2. Såfremt ægtefællen ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 14 at indstille, hvem der skal overtage andel og lejlighed.

stk. 3. Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til personer, som beboede lejligheden ved dødsfaldet, og som i mindst 1 år havde haft fælles husstand med andelshaveren. Herefter gives fortrinsret til personer, der var beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op- og nedstigende linie. § 14 stk. 1 og § 17 finder tilsvarende anvendelse.

stk. 4. Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i en måned, der indtræder næst efter 3 månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 18 tilsvarende anvendelse.

Samlivsophævelse.

§ 21. 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.

stk. 2. Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden, skal ægtefællen indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse bevarer retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed efter reglerne i § 14.

ANDELSBOLIGFORENINGEN JoJo

stk. 3. Reglerne i stk. 1 og stk. 2 finder tilsvarende anvendelse for husstandsmedlemmer, der i mindst 1 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

Opsigelse.

§ 22. Andelshaverne kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14 - 21 om overførsel af andelen.

Eksklusion.

§ 23. Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans/hendes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

- 1) Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 14 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet med oplysning om, at manglende betaling kan medføre eksklusion.
- 2) Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen med tillæg af påkravsgebyr senest 14 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet med oplysning om, at manglende betaling kan medføre eksklusion.
- 3) Når et medlem er i restance med ydelsen på det udstedte gældsbeholdning vedrørende bad, og medlemmet ikke har berigtiget restancen med tillæg af påkravsgebyr senest 14 dage efter at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet med oplysning om, at manglende betaling kan medføre eksklusion.
- 4) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt eller optræder til alvorlig skade eller ulempe for andre medlemmer eller foreningens virksomhed.
- 5) Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.

stk. 2. Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 18.

stk. 3. En ekskluderet andelshaver skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen, herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelen i fornødent omfang. Foreningen er ved salg af andelen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning.

Generalforsamling.

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

ANDELSBOLIGFORENINGEN JoJo

- 1) Bestyrelsens beretning.
- 2) Forelæggelse af årsrapport, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen.
- 3) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 4) Fastsættelse af formandens og bestyrelsens honorarer.
- 5) Forslag.
- 6) Valg af bestyrelsen.
- 7) Valg af administrator og revisor.
- 8) Eventuelt.

stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/5 af medlemmerne i foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 25. Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 3 ugers varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Såfremt andelshaveren har tilmeldt sig hos foreningen, kan indkaldelse med bilag med samme varsel sendes digitalt til andelshaveren.

stk. 2. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden skriftligt i hænde senest 14 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 8 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

stk. 3. Adgang til generalforsamling har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator og revisor samt personer indbudt af bestyrelsen, har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

stk. 4. Hver andel giver een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan kun afgive en stemme i henhold til fuldmagt.

§ 26. Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændring, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være repræsenteret.

stk. 2. Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25%, og om optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelser er usikker, og hvor der ikke er et maksimum på fremtidig ydelse, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er repræsenteret og med mindst 2/3 flertal. Er ikke mindst 2/3 af medlemmerne repræsenteret på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de repræsenterede for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling og på denne kan

ANDELSBOLIGFORENINGEN JoJo

da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er repræsenteret.

stk. 3. Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige medlemmer. Er ikke mindst 3/4 af samtlige medlemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men er et flertal på mindst 3/4 af de repræsenterede for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 3/4 flertal, uanset hvor mange der er repræsenteret.

§ 27. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Den af generalforsamlingen valgte referent skriver referat. Dette underskrives af dirigenten og bestyrelsen. Referatet skal udsendes eller omdeles til andelshaverne senest 2 måneder efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelsen.

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

§ 29. Bestyrelsen består af 5-7 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.

stk. 2. Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Der kan kun vælges een person fra hver husstand.

stk. 3. Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges 3 bestyrelsesmedlemmer dog kun for 1 år. Bestyrelsessuppleanterne vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

stk. 4. Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 5, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

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

stk. 2. Der skrives referat af forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Referatet indføres i en protokol, der underskrives af alle bestyrelsesmedlemmer. Protokollen skal på begæring forevises foreningens medlemmer.

stk. 3. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 31. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald, af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.

ANDELSBOLIGFORENINGEN JoJo

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. Står stemmerne lige, gør formandens eller i dennes forfald næstformandens stemme udslaget.

§ 32. Foreningen tegnes af formanden og 3 andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Digital kommunikation

§ 33. Foreningen (bestyrelsen eller administrator) kan fremsende dokumenter, herunder bl.a. meddelelser, indkaldelser til generalforsamling, forslag og opkrævninger digitalt til andelshaverne. Foreningen kan i korrespondancen med andelshaverne henvise til at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på fx foreningens hjemmeside eller anden digital form, og bilagene vil hermed være betragtet som fremsendt til andelshaverne.

Stk. 2 En andelshaver er forpligtet til at sørge for, at foreningen til enhver tid har andelshavers gældende e-mail adresse.

Stk. 3 Hvis en andelshaver ikke ønsker at modtage korrespondance digitalt, skal andelshaver give foreningen skriftlig besked. Foreningen er i så fald forpligtet til at fremsende det i stk. 1 nævnte materiale og anden øvrig kommunikation ved almindeligt brev.

Stk. 4 Påkravs-, påbuds- og eksklusionsskrivelser skal altid sendes med almindeligt brev til andelshaverne i henhold til lovgivning herom.

Administration.

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

Regnskab og revision.

§ 35. Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret.

stk. 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 årlige generalforsamling jfr. § 15. Forslaget anføres som note til årsrapporten.

stk. 3. Andelenes værdi fastsættes på den ordinære generalforsamling og er gældende fra denne dato og til næste generalforsamling.

ANDELSBOLIGFORENINGEN JoJo

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

stk. 2. Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Opløsning.

§ 37. Opløsningen ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

stk. 2. Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andel i foreningens formue.

- O -

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling 5/11 1997 og ændret på generalforsamlinger 24/4 1999, 15/4 2000, 17/9 2001, 15/11 2001, 3/7 2002, 14/6 2005, 21/4 2008, 17/6 2009, 21/6 2010, 11/8 2011, 12/6 2012, 6/12 2012, 27/6 2013, 2/9 2014, 17/8 2015, 10/1 2018, 26/6 2019, 11/10 2021, 29/11 2021, 15/6 2022 og 6/2 2024.

I bestyrelsen:

.....
Tom Weber (formand)

.....
Kirsten Hybschmann

.....
Mikkel Erik Jørgen-Jensen

.....
Jonas North

.....
Thorbjørn Vittenhof

.....
Josephine Funck

.....
Leonardo Høy-Carrasco

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Thorbjørn Vittenhof Fejerskov

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B JoJo

Serienummer: 17d57caa-379b-43be-87bc-9638dff0bedd

IP: 2.108.xxx.xxx

2024-02-12 14:46:01 UTC



Josephine Funck Bilsteen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0ad33fd1-7db2-402b-965a-d22791fbd9a6

IP: 194.62.xxx.xxx

2024-02-13 07:18:04 UTC



Mikkel Erik Jørgen-Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B JoJo

Serienummer: 777a5f2b-3573-4015-b6d6-22b3197ba9d8

IP: 80.71.xxx.xxx

2024-02-13 13:56:05 UTC



Jonas Ryborg North

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6fb39def-6841-4aad-9bc7-a72348ae3635

IP: 62.198.xxx.xxx

2024-02-14 11:58:30 UTC



Kirsten Hybschmann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 905ebb7b-5d51-4466-83e8-9687dbbebd30

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-02-15 19:43:46 UTC



Tom Weber

Bestyrelsesformand

Serienummer: 7ec72316-4fb7-43e2-a8f3-d2c41e581583

IP: 213.237.xxx.xxx

2024-02-21 08:17:50 UTC



Penneo dokumentnøgle: T7E8M-MVHPG-FMEP2-TEUYE-YDLUO-PQFCF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Leonardo Ramon Høy-Carrasco

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 60b73a8b-e348-41f0-b984-0549a285204d

IP: 80.71.xxx.xxx

2024-02-27 15:30:46 UTC



Penneo dokumentnøgle: T7E8M-MVHPG-FMEP2-TEUYE-YDLUO-PQFCF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**