

Håndbog for andelshaverne i Boligforeningen Dalgas

Formål

Formålet med denne håndbog er, at give et overblik over de regler m.m., der gælder for andelshaverne. Samtidig skal håndbogen give svar på en række praktiske spørgsmål om byggetilladelser, overdragelser osv. For at gøre disse oplysninger så fyldestgørende som muligt, modtager bestyrelsen gerne kommentarer og forslag til håndbogens indhold.

Det er vigtigt, at andelshaverne passer på håndbogen, og ajourfører den, når der udkommer rettelser. Håndbogen hører til andelen, og skal således overdrages ved salg af andelen.

Mange af andelshaverne har boet i ejendommen i mange år, nogle familier i flere generationer.

Blandt disse, men også blandt nogle af de nytilkomne, er der interesse for foreningens historie. Håndbogen indeholder derfor også et afsnit, der omhandler dette.

Indholdet i de enkelte kapitler.

Kapitel 1 indeholder en liste med bestyrelsesmedlemmernes og viceværtens navne, adresser m.m. Endvidere beskrives de arbejdsopgaver, de udfører.

Kapitel 2 er først og fremmest af interesse for dem, der interesserer sig for foreningens historie. I dette kapitel er der også en oversigt over de forskellige størrelser lejligheder. Denne kan måske benyttes, hvis man er interesseret i at bytte til en større eller en mindre lejlighed.

Boligforeningen Dalgas

Kapitel 3's første afsnit hedder: "Reparation og vedligeholdelse" og beskriver, hvilke vedligeholdelses opgaver, der påhviler boligforeningen, og hvilke der påhviler den enkelte andelshaver. I følge vedtægternes § 10 skal andelshaverne foretage de vedligeholdelsesarbejder, der efter lejeloven påhviler en lejer, *eller som efter særlig generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.*

Indholdet i afsnittet "Reparation og vedligeholdelse" er vedtaget på generalforsamlingen i 1993. Bestemmelserne vedr. rør er ændret efter generalforsamlingsbeslutning i 2013.

Andet afsnit i kapitel 3 hedder "Praktiske oplysninger" og indeholder blandt andet oplysninger om hvilke regler, der gælder, hvis man ønsker at foretage bygningsændringer eller ombygninger. Meget vigtigt i denne forbindelse er oplysningerne om: Ansvar ved bygningsændringer/ombygninger

Tredje afsnit i kapitel 3 beskriver bolignettet, som omfatter telefoni, datanet med internetforbindelse samt fællesantenneanlæg.

Fjerde afsnit i kapitel 3 hedder "Hvis uheldet sker – beredskab" og beskriver, hvorledes man skal forholde sig ved skybrud, sprængte vandrør m.m.

Kapitel 4 indeholder ordensregler - dels generelt, dels specielt for vaskeriet. I følge vedtægternes § 13 fastsættes ordensreglerne af bestyrelsen. Nogle af reglerne har været debatteret på generalforsamlinger, og en generalforsamlingsbeslutning kan selvfølgelig pålægge bestyrelsen at fastsætte bestemte regler.

Efter ordensreglerne findes vedtægterne.

Indholdsfortegnelse

		Udgave
Kapitel 1		
Bestyrelse og vicevært	1 side	september 2022
Bestyrelsens arbejde	3 sider	marts 2017
Overdragelse/salg af andele		
Når bestyrelsen skal finde en køber til en andel		
Viceværtens arbejde	2 sider	marts 2013
 Kapitel 2		
Boligforeningens historie	4 sider	september 2022
Ejendommen	2 sider	november 2007
Matrikelkort	1 side	november 2007
Snittegning	1 side	november 2007
Grundstensdokument	1 side	november 2007
Billeder fra grundstensnedlæggelsen	2 sider	november 2007
 Kapitel 3		
Reparation og vedligeholdelse	3 sider	marts 2017
Entrédøre		
Badeværelsesgulve		
Praktiske oplysninger	4 sider	marts 2017
Badeværelsesgulve		
Bygningsarbejder og byggetilladelser/anmeldelser		
Ansvar ved bygningsændringer/ombygninger		
Vandskader		
Emhætter og aftræk gennem vinduer		
Vaske- og opvaskemaskiner		
HPFI relær		
Håndværkere		
Isolering foran vinduer		
Brandsikring		
Udluftning		
Aflåsning af tørrelofter		
Bolignet	2 sider	marts 2017
Beredskab	2 sider	marts 2017
 Kapitel 4		
Ordensregler	3 sider	september 2019
Vaskeriet	2 sider	september 2022
Vedtægter	7 sider	maj 2011

Bestyrelsen

Formand:

Ivar Boye

Glahns Allé 31 1. tv.

tlf.: 3630 2415

E-mail: formand.dalgas@gmail.com

Næstformand:

Henrik Møller

Glahns Allé 31 2. th.

tlf.: 4031 6431

E-mail: moeller.dk@hotmail.com

Kasserer:

Annette Monrad Aagaard Joakim Larsens Vej 14 st. tv.

tlf.: 5151 5204

E-mail: aagaardren@comxnet.dk

Behandling af bygningsspørgsmål:

John Sander

Joakim Larsens Vej 16 3. tv.

tlf.: 3026 1381

E-mail: johnsander1945@gmail.com

Lars Vikkelsø Pedersen

Borgmester Godskesens Plads 7 st. th.

tlf.: 2632 0260

E-mail: vikkelsoel@hotmail.com

Vicevært

Lars Rasmussen

Borgmester Godskesens Plads 9 st. tv.

tlf.: 4217 5910

E-mail: vicevaert.dalgas@gmail.com

Alle henvendelser fra beboerne vedr. skader, uheld og lignende bedes rettet til viceværten.

Bestyrelsens arbejde

Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen. Der afholdes ordinær generalforsamling en gang om året og denne vælger en bestyrelse på 5 personer. Som det fremgår af foreningens historie, har der i perioder været ansat en administrator. Siden 1970 har foreningen været selvadministrerende.

Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, næstformand og kasserer og arbejdsopgaverne deles i hovedsagen på følgende måde:

- Formanden tager sig af overdragelser af andele, korrespondance til og fra foreningen samt udarbejdelse af beretningen.
- Næstformanden fører protokol og deltager sammen med formanden i besigtigelse af lejligheder.
- Kassereren opkræver boligafgift, betaler de indkomne regninger og afgifter samt overvåger foreningens likviditet.
- De to sidste bestyrelsesmedlemmer tager sig af bygningsspørgsmål dvs. at de i samarbejde med viceværten overvåger bygningens generelle tilstand, fører kontrol med bygningsarbejder osv. Disse to bestyrelsesmedlemmer varetager således den primære kontakt mellem bestyrelse og viceværten.

Bestyrelsen afholder ca. 10 møder om året. Her gennemgås de ting, der er sket siden sidste møde og alt efter tidspunktet på året behandles fremtidsplaner, budget, regnskab osv. I det hele taget drøftes alle forhold vedrørende foreningens drift.

Når bestyrelsen skal finde en køber til en andel.

Det er meget sjældent, at bestyrelsen skal finde en køber til en andel. Det er dog altid tilfældet ved oprettelse af nye andele (næppe aktuelt mere). Hvis bestyrelsen får dispositionsret over en lejlighed, tildeles den efter følgende regler:

Hvis en af de nuværende andelshavere ønsker at bytte lejlighed, har vedkommende fortrinsret. Det er en betingelse for et sådant bytte, at bestyrelsen får dispositionsret over den lejlighed, andelshaveren fraflytter. Hvis der er flere andelshavere, der er interesserede i lejligheden, tildeles den efter anciennitet. Den lejlighed bestyrelsen disponerer over efter et bytte, kan indgå i et nyt bytte, og der kan således opstå en større rokade.

Når et eventuelt bytte af lejlighed er overstået, kan børn af andelshavere søge om lejligheden, som herefter tildeles ved lodtrækning.

Lejligheder, som bestyrelsen har dispositionsret over, sælges på normale vilkår dvs. andel i foreningens formue plus forbedringer i lejligheden.

Overdragelse/salg af andele.

Som det fremgår af vedtægterne, kan sælgeren af en andel bestemme hvem køberen skal være.

- ☐ Hvis der er lavet forbedringer i lejligheden, laver **sælger** en liste over disse forbedringer. Det skal fremgå hvad forbedringen omfatter, hvornår den er udført, og hvilket beløb sælger mener forbedringen er værd. Dokumentation i form af regninger er nyttige. Man skal huske afskrivningen: nye elinstallationer, modernisering af køkken og/eller bad: 20 år, hårde hvidevarer: 10 år, faste tæpper: 5 år. Er der givet offentligt tilskud til en forbedring, skal beløbet trækkes fra før der afskrives. Eget arbejde ansættes til samme pris, som hvis det var udført af en håndværker (timepris kan rekvireres hos bestyrelsen).
- ☐ Hvis der er lavet ombygninger, der har krævet byggetilladelse, fremlægges denne.
- ☐ Man skal være opmærksom på, at vedligeholdelsesarbejder ikke kan medregnes som forbedringer. Opsætning af (glas)væv, afhøvling af gulve, afsyring af døre, udskiftning af håndtag og kontakter er alle eksempler på vedligeholdelsesarbejder, som ikke giver ret til merpris.
- ☐ Det er en god ide, især hvis der er store forbedringer, at invitere bestyrelsen (formand og næstformand) til at kontrollere opgørelsen over forbedringer.
- ☐ Jævnfør andelsboligloven udleverer **sælger** følgende til køber:
 - vedtægter
 - seneste årsregnskab og budget
 - udskrift af Andelsboliglovens § 5, § 15, stk. 1, og § 16, stk. 1 og 3. (Ovenstående kan rekvireres hos bestyrelsen.)
 - opstilling over hvorledes prisen beregnes, med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar

Når en andelshaver har aftalt salg af andel med en køber, kontaktes formanden i god tid før det ønskede overdragelsestidspunkt. Formanden udarbejder en overdragelsesoverenskomst, hvoraf købers og sælgers navne fremgår. Endvidere fremgår hvorledes prisen beregnes, Overdragelsesoverenskomsten sendes til andelshaveren..

Boligforeningen Dalgas

Herefter sker følgende:

- ☐ 2 bestyrelsesmedlemmer gennemgår under overværelse af køber og sælger lejligheden og beregningen af prisen. Samtidig kontrolleres, om lejligheden er holdt i en rimelig stand. Er dette ikke tilfældet, laves der fradrag i overdragelsessummen.
- ☐ Det er andelsværdien på det tidspunkt overdragelsesaftalen underskrives, der er gældende.
- ☐ Køber indbetaler overdragelsessummen senest 14 dage inden overtagelsesdagen. Sælger skriver en transporterklæring i andelsbeviset og overdrager det til bestyrelsen (formanden).
- ☐ Det aftalte beløb overføres til foreningens konto.
- ☐ Boligforeningen undersøger i andelsboligbogen om der er tinglyst pant. Endvidere undersøges det om andelen er stillet som sikkerhed overfor bank eller lignende.
- ☐ Bestyrelsen sørger for at indfri eventuel gæld. Det overskydende beløb overføres til sælgeren. Dette sker senest 14 dage efter overtagelsesdagen.
- ☐ Boligforeningen kan tilbageholde et mindre beløb til dækning af en eventuel efterbetaling for varme og/eller varmt vand. Når varmeregnskabet er godkendt udbetales/opkræves differencebeløbet.
Andelsbeviset udleveres til køber, med foreningens godkendelse af overdragelsen.
- ☐ Køber og sælger afregner boligafgift, bidrag til vand og varme samt evt. altanbidrag indbyrdes. Bestyrelsen laver et forslag til refusionsopgørelse.
- ☐ Køber og sælger afregner evt. beløb på vaskekort indbyrdes. Saldoen kan aflæses i vaskeriet.
- ☐ Bestyrelsen bestiller aflæsning af varme- og vandmålere.
- ☐ Sælger søger for aflæsning af el måler.
- ☐ Sælger afmelder selv evt. aftaler med YouSee og Dansk Kabel TV og køber orienteres om bolignettet.
- ☐ Der oprettes en ny lejekontrakt, når overdragelsen har fundet sted.

Viceværtens arbejde

Til varetagelse af det daglige arbejde ansætter bestyrelsen på boligforeningens vegne en vicevært. Normalt ansættes et par, idet dette på flere måder er en fordel for såvel de ansatte som foreningen. Stillingen er deltids, og da arbejdsopgaverne kan variere en del, er der ikke en fast ugentlig arbejdstid.

Ved ansættelsen underskriver viceværtsparet en arbejdskontrakt, der detaljeret beskriver hvilke arbejdsopgaver, der skal udføres. I de følgende afsnit er der en kortfattet gennemgang af disse opgaver. Beboerne skal være opmærksomme på, at bestyrelsen i kortere eller længere perioder kan aftale ændringer med viceværten.

- Viceværten repræsenterer boligforeningen overfor såvel lejere som tredjemand og modtager henvendelser fra beboerne.
- Viceværten skal sørge for opretholdelse af ro og orden herunder at ordensreglerne overholdes.
- Viceværten fordeler meddelelser fra bestyrelsen. I tilfælde af reparationsarbejder og installationer, hvor el- eller vandforsyning afbrydes, skal viceværten ved opslag eller lignende sørge for at underrette de berørte beboere.
- Viceværten er bemyndiget til selv at bestille fornødent uopsætteligt arbejde udført, medens andre arbejder bestilles efter aftale med bestyrelsen.
- Viceværten skal, når der udføres reparationsarbejder, installationer eller lignende, tilse arbejdets udførelse. Fejl eller mangler skal meddeles bestyrelsen.
- Viceværten skal holde sig bekendt med placeringen af hovedafbrydere til el, gas og vand, og skal i tilfælde af sprængte vandrør eller lignende sørge for lukning.
- Viceværten skal kontrollere at låsene i port, gade- og gårddøre samt belysningen fungerer. Defekte pærer, lysstofrør og lignende skal udskiftes hurtigst muligt.
- Lofts- og kældergange samt tørrelofter renholdes i fornødent omfang.
- Viceværten skal renholde gård, skralderum, port og kældertrapper så ofte det er nødvendigt. I tilfælde af snefald skal der ryddes for passage til port, trappegange, skraldespande og cykelrum. I tilfælde af glat føre anvendes grus, salt eller lignende. Gade og fortov renholdes, i det omfang det er fastlagt af de offentlige myndigheder. Havearealerne og indgangene til hovedtrapperne renses for papir o. lign..
- Viceværten skal passe beplantningen i gården og langs Glahns Allé og Joakim Larsens Vej. Græsset slås efter behov, og havearealer og indgange holdes fri for ukrudt.
- Viceværten skal sørge for, at foreningens varme- og varmtvandsanlæg er funktionsdygtigt. Dette er nærmere beskrevet i en driftsinstruktion.

Boligforeningen Dalgas

- Viceværten sørger for påfyldning af salt i blødtvandsanlæggene samt sæbe og skyllemiddel i vaskeriet.
- Viceværten er i øvrigt forpligtet til at udføre alle arbejder, som hører til en ejendoms daglige drift og som naturligt falder ind under en viceværts arbejdsområde.

Foruden ovennævnte arbejdsopgaver laves der af og til aftaler med viceværten om ekstraarbejde. I sådanne tilfælde aftales lønnen i forvejen.

Til viceværtsfunktionen er der knyttet en funktionærbolig. Denne udgør - sammen med månedslønnen - honoraret for at udføre ovennævnte opgaver. Lønnen tages op til revision en gang årligt.

I tilfælde af ferie laves der normalt en aftale med en anden vicevært, som beboerne kan henvende sig til, hvis der er problemer, der ikke kan vente. I tilfælde af længerevarende sygdom kan der blive tale om at ansætte en afløser.

Som det fremgår af ovennævnte, er udskiftning af ruder og pakninger, nedbæring af storskrald og lignende ikke omfattet af foreningens arbejdskontrakt med viceværten. Det står såvel vicevært som beboere frit for at indgå aftaler om sådant arbejde.

Boligforeningens historie

På initiativ af arkitekten Herluf Refer, blev boligforeningen Dalgashus stiftet i 1921, og året efter begyndte man opførelsen af en beboelsesejendom ud mod Dalgas Boulevard. Grundstenen til denne bygning blev nedlagt den 1. juni 1922, og bygningen stod færdig til indflytning 22. november 1923.

I fortsættelse af ovennævnte opførte man Dalgashus 2. og 3. afdeling, det nuværende Boligforeningen Dalgas.

Udgravningen til vor boligforeningens ejendom blev påbegyndt den 15. november 1922, og grundstensnedlæggelsen fandt sted den 22. februar 1923, under overværelse af bl.a. repræsentanter fra stat og kommune.

Indenrigsminister Krag skulle have lagt den første sten, men da han var blevet forhindret, blev denne lagt af kontorchef Bülow fra indenrigsministeriet. Den anden sten blev lagt af borgmester Godskesen, Frederiksberg's daværende borgmester, efter hvem Samfunds Allé senere blev omdøbt til Borgmester Godskesens Plads.

Grunden, matrikel 27an (senere udmatrikuleret som 27dk), blev erhvervet fra Frederiksberg kommune i henhold til købekontrakt af 26. januar 1923 for kr. 178.248. Grunden er på 4453,8 m², og det bebyggede areal er 1753,4 m² svarende til etageareal på 8767 m².

Boligforeningen
„DALGASHUS“ 2—3. Afdeling.

Frederiksberg, den 15. Februar 1923.

*Boligforeningen „Dalgashus“ 2-3. Afdeling
har herved den Ære at indbyde Dem til at over-
være Grundstens-Nedlæggelsen ved Foreningens
Byggeforetagende paa Glahnsallé, Samfundsallé
og Joakim Larsens Vej, ved Dalgas Boulevard,
Torsdag den 22. Februar d. A. Kl. 3 Efm.*

*Med Højsagelse
P. F. V.*

*Vald. Andersen. H. Christoffersen. Vald. Tuxen.
Ejnar Jørgensen. Rahlech Larsen.*

Herluf Refer

Boligforeningen Dalgas

Byggeriet er tegnet af tidligere nævnte arkitekt Herluf Refer, og blev opført med støtte fra såvel stat som kommune, der hver ydede kr. 130.000 i direkte tilskud. Sidstenævnte betingede sig dog, at den del af købesummen for grunden, som endnu ikke var betalt (kr. 118.768) blev modregnet i tilskuddet.

Herudover blev der ydet et statslån på kr. 200.000, som Frederiksberg kommune kautionerede for. Den samlede anskaffelsessum for ejendommen incl. grunden androg kr. 1.369.446.

Som følge af de ydede tilskud, blev der på ejendommen den 27. marts 1925 tinglyst en deklaration, i henhold til hvilken et udvalg (i 1932 ændret til Frederiksberg kommunalbestyrelse) skal godkende bl.a. lejeforhøjelser for foreningens lejligheder, salg af ejendommen, dennes parceller eller andele, ligesom Frederiksberg kommune i følge deklarationen har forkøbsret til den samlede ejendom, såfremt den udbydes til salg.

Foreningens første generalforsamling fandt sted den 26. marts 1922 i Frederiksberg Selskabslokaler, hvor man gennemgik byggesagen, og godkendte tegningerne. Samtidig blev foreningens første vedtægter vedtaget, og den første bestyrelse valgt. Den efterfølgende generalforsamling, der allerede blev afholdt den 3. december samme år, var hovedsagelig en orientering til interessenterne om byggesagen. På denne generalforsamling blev der fra flere udtrykt ønske om, at der blev indlagt centralvarme i bygningen, ligesom det var sket i første afdeling. Der blev etableret fælles varmtvandsforsyning. Opvarmning skete ved hjælp af kul, senere olie og til sidst fjernvarme. I 1994 blev der i forbindelse med en tilskudsordning installeret centralvarme.

Et af de første problemer, som opstod for den nye forening, var dens navn, idet den første afdeling mente, den havde eneret til navnet "Dalgashus".

Uoverensstemmelsen med første afdeling blev dog bilagt på et fællesmøde den 8. marts 1923, hvor vor boligforening ændrede navn til "Boligforeningen Dalgas". Vi beholdt retten til at kalde bygningen "Dalgashus", samt retten til at have navnet placeret på foreningens bygning. På samme møde blev der bl.a. også indgået aftale om at vor boligforening skulle have et vederlag på kr. 12.000 for første afdelings færdselsret over vor grund og gennem vor port ud til Joakim Larsens Vej.

Den indgåede aftale blev bekræftet på foreningens generalforsamling den 18. november 1923, samtidig vedtog man nye vedtægter for foreningen, som nu var i drift.

Byggeriet blev, bl.a. som følge af strejke blandt håndværkerne, ikke rettidigt færdig, hvilket medførte uoverensstemmelser mellem arkitekten og foreningens bestyrelse, som ikke mente opfølgningen fra arkitektens side havde været stram nok. Resultatet blev, at foreningens administration blev overtaget af bestyrelsen, hvilket også havde været kommunens mening fra starten.

I de efterfølgende år og helt frem til 1. april 1967 blev foreningens administration varetaget af bestyrelsen sammen med en forretningsfører og juridisk konsulent.

Da det viste sig, at det var vanskeligt at finde emner, som både kunne og ville afse den nødvendige tid, blev administrationen efter en generalforsamling overgivet til Frederiksberg Grundejerforening, hvor foreningen iøvrigt havde været medlem siden 1946, og stadig er medlem den dag idag.

Frederiksberg Grundejerforening varetog administrationen frem til 1. marts 1970, hvor den på daværende tidspunkt siddende bestyrelse indvilligede i igen at overtage den, på grund af utilfredshed fra såvel andelshaverne som bestyrelsen.

Boligforeningen Dalgas

Boligforeningen er siden blevet administreret af bestyrelsen på den måde vi kender idag.

Den 12. september 1924 vedtog man at udstede andelsbeviser til alle foreningens medlemmer, og disse andelsbeviser er siden transporteret videre gennem et eller flere led til foreningens nuværende medlemmer.

En gennemgang af bestyrelsens forhandlingsprotokoller viser også, at foreningen i 1928 protesterede mod anlæg af en motorbane ved Roskildevej, dog uden held, samt at man i 1929 gav KTAS tilladelse til at opsætte en automattelefon i en af opgangene på Joakim Larsens Vej. Denne tilladelse blev dog senere tilbagekaldt efter protest fra beboerne. Samme år, nærmere betegnet den 1. november 1929 blev der indsendt mandtalliste, og denne viste at ejendommen havde 256 beboere, heraf 69 børn, samt 6 husbestyrerinder, 12 husassistenter og 2 logerende.

Som tidligere nævnt, hed Borgmester Godskesens Plads tidligere Samfunds Allé, men også på Joakim Larsens Vej er der sket ændringer. Den 19. november 1939 blev husnumrene ændret, da vejen udvidedes på den modsatte side af Dalgas Boulevard.

Den forestående krig fremgår også af protokollerne, da man kan se, at der indkøbes spande, værktøj, ildslukningsapparat, forbindelsessager m.v., ligesom der senere blev udpeget husvagter blandt ejendommens beboere, samt indkøbt mørklægningsgardiner og mørklægningslamper. I perioden 1940-1945 var der indrettet beskyttelsesrum i kældrene. Foreningen kom heldigvis helskindet igennem krigen, selvom ejendommen i sommeren 1940 blev ramt af granatsplinter, som dog ikke forårsagede nævneværdig skade.

Den lave inflation, som vi kender idag, er ikke noget nyt for det danske samfund, f.eks. var ejendomsværdien for foreningens ejendom uændret helt frem til 1957, hvor den steg fra 1,1 mill. til 1.35 mill., og for første gang i foreningens historie steg boligafgiften samme år med 5 %. Siden er såvel ejendomsværdi, som boligafgift jo steget med jævne mellemrum.

Værdifastsættelsen for andelene i foreningen har også været genstand for ændringer gennem tiden. Frem til 1932 var værdien helt fast, men fra dette tidspunkt, fik vi imidlertid tilladelse fra kommunen til, at afdrag på gælden, efter visse nærmere regler, kunne tilskrives andelene. Beregningsgrundlaget for andelene er efter ansøgning og forhandling med kommunen ændret igen i 1945, 1979 og senest i 1981.

I 2005 skete der 2 væsentlige ændringer i loven om andelsboliger. Det blev muligt at tinglyse pant med sikkerhed i andelsboligen. Der blev oprettet et særligt tinglysningsystem kaldet andelsboligbogen. Pantet kan bruges som sikkerhed for lån i et pengeinstitut. Der kan altså ikke optages realkreditlån. I forbindelse med låntagningen fremsender pengeinstituttet en blanket til bestyrelsen, hvor bestyrelsen dels bekræfter at låntageren er andelshaver dels angiver om vedtægterne begrænser lånemuligheden til 80% af andelsværdien. Der er ikke en sådan begrænsning i Boligforeningen Dalgas.

De lån foreningen optager med sikkerhed i ejendommen – dvs. realkreditlån – går forud for de lån andelshaverne optager.

Den anden væsentlige ændring var mulighed for at få en valuar til at vurdere ejendommens værdi, som hvis den var en udlejningsejendom. Den vurdering kan man derefter vælge at anvende i stedet for den offentlige vurdering, når andelsværdierne skal beregnes.

Boligforeningen Dalgas

I boligforeningen Dalgas anvendes som udgangspunkt den højeste vurdering, men det er generalforsamlingen, der hvert år fastsætter andelsværdien.

Foreningens formålsparagraf siger, at foreningen skal skaffe medlemmerne gode boligforhold, og ejendommen er da også løbende gennem årene, udover den nødvendige vedligeholdelse, blevet moderniseret og bragt up-to-date på en række områder, hvoraf bl.a. kan nævnes:

1962	fællesantenneanlæg
1970	elektrisk låsesystem
1972	3-faset vekselstrøm indlagt
1979	isolering af kælder- og lofts-etage
1983	dørtelefonanlæg monteret
1984	telefonanlægget moderniseret af KTAS
1985	ejendommens varmtvandsforsyning tilsluttet fjernvarmenettet
1987	brandsikring af ejendommen
1988	indretning af fællesvaskeri
1991	istandsættelse af gårdfacade
1994	nyt fællesantenneanlæg
1994	installering af centralvarme
1995	udskiftning af tag til gård- og gadeside mod Glahns Allé
1996	udskiftning af tag til gårdside mod Borgmester Godskesens Plads
1998	udskiftning af tag til gårdside mod Joakim Larsens Vej
2000	nye elinstallationer i kælderen
2000	istandsættelse 3 hovedtrapper
2001	istandsættelse resterende hovedtrapper
2002	ny gårdfacade (puds + silikatmaling) mod Borgmester Godskesens Plads
2004	renovering af gården
2005	installation af bolignet (radio/TV, telefoni og Internet)
2006	renovering af forhaver
2006	renovering af vaskeri
2007	de sidste dørtelefoner fra 1983 udskiftet
2008	blødtvandsanlæg til det varme vand – temperatur hævet
2008	gadedøre mod Joakim Larsens Vej og Glahns Allé malet
2009	postkasser i opgangene
2009	gadedøre mod Borgmester Godskesens Plads malet
2009	altanprojekt påbegyndt
2010	altanprojekt afsluttet
2010	elektronisk låsesystem ved gadedøre og port
2010	elektroniske varmemålere, der fjernaflæses
2011	reparation og maling i kældre efter skybrud

Boligforeningen Dalgas

2014	låse i dørene ind til kældergangene
2014	nye koldt- og varmtvandsrør med fjernaflæste målere til hver lejlighed
2014	nye køkkenfaldstammer
2014	ny elinstallation, lamper og røgalarmer på hovedtrapperne
2014	nye lamper på køkkentrapperne
2014	røgalarmer i kældergangene
2015	ekstra vaskemaskine i vaskeriet
2015	grøn beplantning på cykelhalvtage
2016	gårdfacaden mod Glahns Allé renoveret
2017	gårdfacade mod Joakim Larsens Vej renoveret
2018	Indkørsel renoveret, 2 hjertestartere opsat, trampolin sat op
2019	Termoruder på køkkentrapperne
2019	Nyt betalings- og reservationssystem i til vaskeriet
2020	Udskiftning af 2 tørretumblere og 2 vaskemaskiner
2021	Termoruder på hovedtrapperne
2021	Affaldscontainere samlet ved nr. 12
2021	Udskiftning af varmtvandsbeholder og varmeveksler til centralvarmen

Boligforeningens vedtægter er også løbende blevet revideret for at bringe dem ajour med udviklingen. To gange er de blevet fuldstændigt ændret, første gang i 1945, og senest i 1982. Formålsparagraffen er dog stadig uændret.

Ejendommen

Foreningen består af 79 andele samt viceværtens funktionærlejlighed.

På hver side af porten lå der tidligere butikker. I nr. 12 har der været købmandsforretning, og senere blev butikken udlejet til et firma, der lavede teaterbelysning. I 1977 blev butikken omdannet til andelslejlighed, efter det havde vist sig umuligt at udleje butikken. Butiksgulvet blev hævet til stue niveau, døren ud mod porten blev muret til og der blev isat nyt vindue.

Butikken i nr. 14 var (is)mejeri fra husets opførelse til 1982, hvor de daværende indehavere gik på pension efter at have drevet butikken i mange år. Herefter blev butikken omdannet til andelslejlighed efter samme retningslinier som den anden butik.

Finansieringen af ombygningen af de to butikker er ikke ens. Ombygningsomkostningerne indgår i andelen i nr. 12 hvorimod omkostningerne i forbindelse med ombygning af nr. 14, blev afholdt af foreningen.

Som det fremgår af vedtægternes § 4 er der 5-, 4-, og 3 værelses lejligheder med kammer. Andelens størrelse afhænger af hvilken kategori ens lejlighed tilhører. Indenfor hver kategori er der variationer i såvel størrelse som indretning. Nogle lejligheder har eksempelvis adskilt toilet og baderum. De 2 5-værelses lejligheder er opstået ved, at man har inddraget et rum fra naboledigheden. Ud fra bruttoarealet er lejlighederne opdelt i 6 grupper ud fra hvilken boligafgiften beregnes.

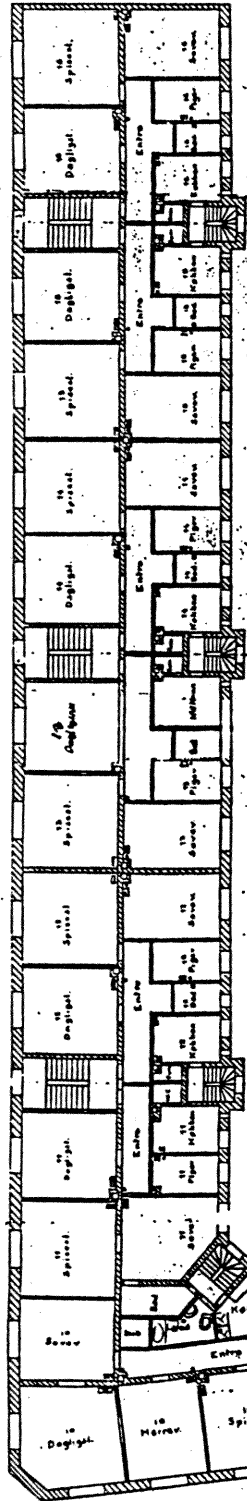
Antal	Oprindelig andel	Boligafgift	Bruttoareal	Placering
2	1800	D	89,9	12 st. tv. +14 st. th.
4	1800	F	95,9	14 th. (- st.)
5	1800	A	98,3	9 th.
15	1800	A	100,0	12 th. +14 tv. +16 th.
25	1800	A	100,7	5+7+9 tv.
2	1800	A	103,1	31 3. tv + 4. tv.
4	1800	E	110,4	12 tv. (- st.)
57	1800			
3	2400	B	123,6	29 st. th.+1.th. + 2.th.
5	2400	B	126,6	16 tv.
3	2400	B	127,7	31 st.tv. + 1.tv. + 2.tv.
5	2400	B	131,8	29 tv.
5	2400	B	135,6	31 th.
21	2400			
2	3000	C	148,2	29 3.th. + 4.th.

Til hver lejlighed hører der 2 eller 3 lofts- og/eller kælderrum. I de tilfælde hvor der hørte mere end 2 rum til lejligheden blev de oprindeligt fordelt således, at de øverste etager havde 2 lofts- og 1 kælderrum, og de nederste etager havde 1 lofts- og 2 kælderrum. I tidens løb har andelshaverne byttet rum for at opnå de rum, de til enhver tid havde mest brug for. Bestyrelsen har intet imod sådanne bytninger, blot skal viceværten have besked, og man skal huske på, at der ved overdragelser af andele også sker overdragelser af de korrekte rum.

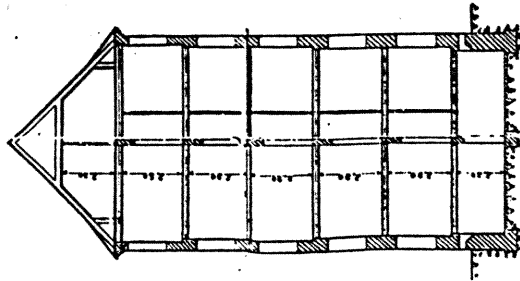
Til hver andel hører også brugsretten til et tørreloft.

$$\text{Arealet} = 4453.8 \text{ m}^2$$

Baum. Godesheusers Alads

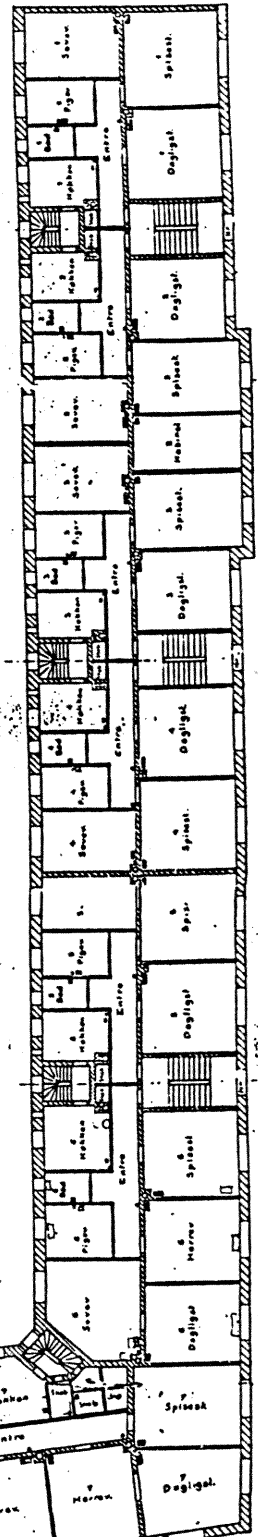


Seit 1818



N 4

Glohn's Alts



Lebens. Lagersaal

UNDER DEN EFTER VERDENSKRIGEN HER-
SKENDE BOLIGNØD STIFTEDES I ÅRET
1922 BOLIGFORENINGEN „DALGASHUS“
2 OG 3 AFDELING MED DET MÅL FOR ØJE
AT OPFØRE BYGNINGEN „DALGASHUS“ 2 OG 3
AFDELING INDRETTET TIL BOLIGER FOR FORE-
NINGENS MEDLEMMER OG BELIGGENDE VED DEN
NYE; SMUKT ANLAGTE DALGAS BOULEVARD PÅ
SAMFUNDS ALLE; GLAHNS ALLE OG JOAKIM LAR-
SENS VEJ PÅ FREDERIKSBERG GRUND.

AF DEN DANSKE STAT GENNEM INDEN-
RIGSMINISTERIET OG FREDERIKSBERG KOMMU-
NE GENNEM BOLIG OG EJENDOMSUDVALGET
BLEV MED HJEMMEL I LOV AF 1 APRIL 1921 VED-
RØRENDE BOLIGFORHOLDENE YDET BYGGEFORE-
TAGENDET BETYDELIG ØKONOMISK STØTTE I
FORM AF STATSÅN OG DIREKTE TILSKUD.

INDENRIGSMINISTER VAR O. KRAGH; BORG-
MESTER PÅ FREDERIKSBERG VAR M. GODSKESEN
OG FORMAND FOR BOLIG OG EJENDOMSUDVALGET
VAR RÅDMAND LAURITZ SØRENSEN.

AF HVERT AF FORENINGENS 77 MEDLEM-
MER BLEV INDSAT ET BELØB I FORETAGENDET
TIL DANDELSE AF FORENINGENS KAPITALGRUNDLAG.

DEN 15. NOVEMBER 1922 BLEV UDGRAVNIN-
GEN AF GRUNDEN PÅBEGYNDT.

DEN 22. FEBRUAR 1923 NEDLAGDES GRUND-
STENEN.

FORENINGENS FØRSTE BESTYRELSE VAR:
HAVEBRUGSKANDIDAT VALDEMAR ANDREAS TROELS
ANDERSEN; TYPOGRAF HARALD KRAGH CHRISTOF-
FERSEN; ADJUNKT CAND. MAG. VALDEMAR TUXEN; IN-
GENIØR CAND. POLYT. EINAR JØRGENSEN OG PROPRI-
ETÆR MARTIN MARIUS RAHBÆK LARSEN.

FORENINGENS ARKITEKT VAR HERLUF REFER
MED BISTAND AF ARKITEKTERNE VIGGO STRUNGE
OG FRØKEN ELSE MARIE PETERSEN.

FORENINGENS JURIDISKE RÅDGIVER VAR
OVERRETSSAGFØRER CARL JOHAN FREDERIK SVEN
MED BISTAND AF CAND. JUR. AXEL AAGE BENDTSEN.

FUNDERINGSARBEJDET M.V. UDFØRTE AF
ENTREPRENØRFIRMAET ROTWITT OG SKJOLD TOFT.

MURERARBEJDET M.V. UDFØRTE AF MURER-
MESTER N. MIKKELSEN SØRENSEN.

TØMRERARBEJDET M.V. UDFØRTE AF TØMRER-
MESTER POUL THYGESEN.

SNEDKERARBEJDET UDFØRTE AF A.B. SKAN-
DINAVISK MØBELVERK HOLBÆK DIR. N.M. RASMUSSEN.

Kragh

Iljossken

Karst. Linsen

Vald. Andersen

H. Christensen

Valdemar Tuxen

Einar Jørgensen

Rahbæk Larsen

Herluf Refer

C. J. T. Sven

Else Marie Petersen

V. Strunge

Aage Bendtsen

Grundstensnedlæggelse den 22. februar 1923



Grundstensnedlæggelse den 22. februar 1923



Reparation og vedligeholdelse

Boligforeningen sørger for reparation og vedligeholdelse af:

- alle installationer uden for de enkelte lejligheder
- vandrør frem til de afspærringsventiler, der er til de enkelte lejligheder. Dog vedligeholdes målerne af foreningen
- Maling af faldstammer, som foreningen har udskiftet eller repareret, påhviler den enkelte andelshaver
- vandlåse fra gulvafløb i badeværelser
- gasinstallationer indtil måler
- elinstallationer indtil måler
- centralvarmeinstallationer (rør, radiatorer og termostater) **)
- fællesantenne og bolignet til og med stikdåse
- dørtelefonanlæg (dog ikke evt. ekstratelefoner)

Reparationsarbejder, som foreningen skal betale, skal være aftalt med viceværten eller bestyrelsen før udførelse.

Fjernelse og retablering er boligforeningen uvedkommende, når det drejer sig om indmurede badekar, gulvvarme, køkkenelementer, sænkede lofter og lignende., der må fjernes eller bliver ødelagt for at komme til installationer, som skal repareres af boligforeningen. Genopsætning af fliser, som er placeret så tæt på installationer, at de bliver beskadiget ved reparationsarbejder, er ligeledes boligforeningen uvedkommende.

.

**) Nogle andelshavere valgte på installationstidspunktet ikke at få monteret en radiator i badeværelset. I Glahns Allé 29 tv. og Glahns Allé 31 th. er der ikke etableret mulighed for radiatorer i badeværelset.

For de øvrige lejligheder gælder, at man for egen regning kan installere en badeværelsesradiator. Foreningen står derefter for vedligeholdelsen.

Se kapitlet "Praktiske oplysninger" vedr. gulvvarme.

Foreningen står ikke for vedligeholdelsen af gulvvarme eller ekstra radiatorer.

I alle tilfælde gælder, at ændringer i centralvarmeinstallationerne skal godkendes af bestyrelsen.

Alle reparations- og vedligeholdelsesarbejder, der ikke er nævnt ovenfor, påhviler den enkelte andelshaver eller lejer.

Her skal specielt fremhæves vedligeholdelse af:

- vandinstallationen fra afspærringsventilerne til og med tapstederne. Dog ikke målerne.
- håndvask, køkkenvask samt toiletinstallation
- komfur
- elinstallationer fra måler
- dørklokken og den indvendige del af ledningen til denne
- glas i vinduerne i lejligheden samt egne døre, loft- og kælderrum
- vægge, lofter og gulve samt alt træværk
- låse, udvendige dørgreb og lignende (se nedenstående afsnit)

Endvidere skal andelshaveren sørge for rensning af vandlåse og afløbsrør til faldstammer.

Entrédøre

Hovedtrapperne skal fremstå så pænt som muligt. I dette indgår entrédøre, karme, ringetryk m.m. Man må ikke uden bestyrelsens tilladelse ændre ved dørenes konstruktion eller udseende - f.eks. ved at montere stålarm. Ringetrykket skal være det originale af messing og må i tilfælde af defekter kun udskiftes med et tilsvarende.

Dørhåndtag og brevsprække skal være af messing.

Navneskiltet skal være af en præsentabel standard og kan f.eks. være lavet af messing eller porcelæn. Skilte af papir, pap, plastik og lignende er ikke acceptabelt.

Badeværelsesgulve

Badeværelsesgulvene er oprindeligt af terrazzo, der hviler på et betonlag hvori der er en kraftig jernbjælke.

Af og til opstår der revner i terrazzoen, hvorved vand kan trænge ned til jernbjælken, som vil begynde at ruste. Den dermed følgende udvidelse vil få terrazzoen til at knække. Vandet fortsætter gennem betonlaget og forårsager en vandskade på underboens loft.

Hvis revnerne opdages i tide, kan man nøjes med at reparere terrazzoen. Man skal derfor give besked til viceværten, straks man observerer revner i gulvet eller vandskader på sit loft.

Er terrazzoen knækket, skal terrazzo og beton normalt fjernes ned til jernbjælken, således at rusten kan fjernes, og bjælken kan behandles med rustbeskyttelse. Herefter repareres terrazzoen.

Alle udgifter i forbindelse med reparation af terrazzo og beton afholdes af foreningen.

Alle udgifter til reetablering af flisebelægninger, gulvvarme, badekar og lignende afholdes af andelshaveren.

Hvis andelshaveren ønsker at erstatte terrazzoen med fliser eller lignende, til trods for at en reparation er mulig, yder foreningen et tilskud på 5.000 kr. til støbning af et nyt betongulv.

Ovenstående kan betragtes som retningslinier i forbindelse med vedligeholdelse af badeværelsesgulve. I det konkrete tilfælde vil bestyrelsen så vidt muligt søge at blive enige med andelshaveren om såvel arbejdets udførelse samt udgiftsfordelingen.

Vinduer

Man må ikke ændre på vinduernes udseende uden bestyrelsens tilladelse.

Praktiske oplysninger

Badeværelsesgulve

Hvis man ønsker at ændre på det eksisterende gulv, skal man kontakte bestyrelsen, således at evt. vedligeholdelsesarbejder på rør m.m. bliver udført samtidig.

Ønsker man varme i gulvet, kan dette ske enten ved nedstøbning af elvarmekabler eller varmeslanger, der tilsluttes centralvarmeanlægget. **Det sidste kræver bestyrelsens godkendelse, og der skal monteres afspærringsventiler.**

Normalt hugger man det oprindelige gulv væk ned til jernbjælken. Dernæst lægges en vandtæt membran og der støbes et nyt betonlag med elvarmekabler eller varmeslanger. Der afsluttes med fliser. Støbning af gulv skal ligesom el arbejde og VVS arbejde udføres af autoriserede håndværkere.

Der **skal** være en kant på badeværelsesgulvet, der forhindrer vand i at løbe ud i entréen.

Læs afsnittet “Ansvar ved bygningsændringer/ombygninger”

Bygningsarbejder og byggetilladelser/anmeldelser

Ved enhver form for bygningsarbejde skal bestyrelsens skriftlige tilladelse foreligge.

Bygningsarbejder, der kun omfatter en enkelt lejlighed kræver ikke en byggetilladelse fra kommunen.

Bygningsarbejder, der medfører ændringer i de bærende konstruktioner, skal anmeldes til kommunen. Der skal i den forbindelse udarbejdes styrkeberegninger.

Ansvar ved bygningsændringer/ombygninger

Desværre sker det en gang imellem, at der opstår skader i en lejlighed eller på ejendommen, og at skaden skyldes, at et stykke arbejde ikke er udført korrekt. Arbejdet kan enten være dårligt udført eller udført på en måde, der ikke er i overensstemmelse med bygningsreglementet eller lignende.

For at være helt sikre på, hvem der skal betale hvad i sådanne tilfælde, har bestyrelsen spurgt Frederiksberg Grundejerforening, hvis advokat den 18. juli 1996 svarede:

“Enhver andelshaver, der udfører ændringer i sin lejlighed, er pligtig at overholde myndighedskravene, og såfremt der senere viser sig skader på ejendommen eller underliggende lejligheder, er det den pågældende andelshaver, der skal dække samtlige udgifter i forbindelse med udbedring af skaderne”

Andelshaverne kan selv gøre meget for at undgå at ovennævnte situation kan opstå:

- **brug autoriserede håndværkere**
- **sørg for at byggetilladelse/anmeldelse er i orden**

Skulle uheldet være ude, er det stadig den pågældende andelshaver, der har ansvaret, men det bliver som oftest den eller de håndværkere, der har udført arbejdet, der kommer til at betale.

Vandskader

Det er i alles interesse dels at undgå vandskader, dels at begrænse skaderne når uheldet er ude.

Beboere, der observerer vandskader, skal derfor straks melde dette til viceværten, således at eventuelle utætheder kan repareres.

Foreningens bygningsforsikring dækker kun vandskader, som opstår som følge af: "pludseligt udstrømmende vand" (f.eks. et sprængt vandrør). Vandskader, der ikke dækkes af forsikringen, dækkes i et vist omfang af foreningen.

Som nævnt i afsnittet: Reparation og vedligeholdelse påhviler det den enkelte andelshaver at rense afløb til faldstammerne. Skader, der opstår som følge af forstoppe- de afløb, dækkes derfor ikke af foreningen.

Som nævnt under: Ansvar ved bygningsændringer/ombygninger, kan man blive gjort ansvarlig for vandskader, der opstår som følge af forkerte installationer.

Emhætter og aftræk gennem vinduer

Der må ikke monteres mekanisk ventilation (blæser) i forbindelse med aftrækskanal eller skorsten i køkkenet.

Aftræk fra en emhætte må føres ud af det lille vindue. Der skal monteres en rist foran hullet.

Man kan også søge bestyrelsen om tilladelse til at bore et hul fra køkkenet gennem muren til det fri. Bestyrelsen vil angive placeringen og betinge sig, at der monteres en rist udvendigt.

Vaske- og opvaskemaskiner

Man skal være opmærksom på, at myndighederne stiller visse krav ved installationen. Her skal nævnes:

- der skal være kontraventil i vandforsyningen
- hvis maskinen opstilles på et gulv uden afløb - som for eksempel i køkkenet, skal den stå på en bakke, der opfanger evt. vandspild
- der må ikke være samlinger på afløbsslangen
- installationen skal foretages af en autoriseret håndværker
- der skal være HPFI relæ

HPFI relæer

Et HPFI relæ kan redde en persons liv, ved at afbryde strømmen, hvis denne løber igennem personen til jord (gulve, rør osv. men ikke nullederen i elkablet).
Fra den 1. juni 2008 skal der være et HFI eller et HPFI relæ.

Håndværkere

Boligforeningen har fast kontakt til en række firmaer (håndværkere) blandt andet indenfor el-, VVS-, murer- og tømrerarbejde.

I de tilfælde hvor reparationsarbejder skal betales helt eller delvist af foreningen, skal arbejdet normalt udføres af foreningens faste håndværkere. Hvis man af en eller anden grund ønsker at anvende andre håndværkere, skal dette være aftalt med bestyrelsen.

Viceværten, eller de bestyrelsesmedlemmer der tager sig af bygningsspørgsmål, oplyser gerne hvilke håndværkere foreningen benytter.

Isolering foran vinduer

Hvis der sættes isolering foran et vindue, f.eks. når der sættes et skab foran det lille vindue i køkkenet, skal der være mindst 5 cm mellem vinduet og isoleringsmaterialet. Dette kan opnås vha. tråde eller net.

Brandsikring

Det er af afgørende betydning, at den brandsikring af bygningen, der er gennemført, vedligeholdes på forsvarlig måde. Beboerne skal derfor være opmærksomme på følgende:

Entrédøre, loft og kælderdøre:

Glaspartierne i entredørene er brandsikret med en påskruet plade. Denne plade må ikke afmonteres.

Dørene ind til loft- og kældertrapperne skal holdes lukkede. Dørene er gjort selvlukkende ved montering af fjedre, skrueskårne hængsler og lignende. Lukkemekanismen må ikke sættes ud af funktion.

Tætningslister ved entrédøre og køkkendøre:

Listerne må ikke fjernes eller beskadiges. Konstateres en beskadigelse, som medfører manglende tætning, skal viceværten straks underrettes, således at reparation kan finde sted.

Udluftning

Det er meget vigtigt, at der ikke er for fugtigt i lejlighederne. Man skal derfor sørge for at lufte ordentligt ud. Den bedste udluftning er kortvarig og kraftig. Lader man vinduerne stå for længe åbent om vinteren, afkøles væggene for meget. Herved opstår der kondens - væggene bliver fugtige - med deraf følgende mug problemer.

Ventilationsåbningerne i såvel køkken som badeværelse bør være åbne.

Aflåsning af tørrelofter

Brugerne af tørrelofterne er flere steder i ejendommen blevet enige om at aflåse tørreloftet med en hængelås. Dette er tilladt såfremt:

- alle andelshavere, der har brugsret til det pågældende tørreloft, får en nøgle
- viceværten forsynes med en nøgle med et skilt med angivelse af tørreloftets placering

Bolignet og telefoni

Bolignettet består af 3 dele: telefoni, datanetværk med internetforbindelse samt fællesantenne. Det er frivilligt om man vil gøre brug af nogen del af bolignettet. Bolignettet ejes af foreningen.

Udover bolignettet er der i ejendommen almindelig telefonkabler, der ejes af TDC. Det står andelshaverne frit for, om de vil gøre brug af produkter, der leveres via telefonkablerne.

Bolignettet

Telefoni

Boligforeningen har egen telefoncentral, som er forbundet til det øvrige telefonnet via firmaet Dansk Kabel TV. Der henvises til Dansk Kabel TVs hjemmeside www.danskkabeltv.dk vedr. produkter, tilmelding, fejlmelding m.m.

Datanetværk med internetforbindelse

Datanetværket er af standardtypen Ethernet 1 Gb. Det kan frit benyttes til datakommunikation mellem de enkelte lejligheder.

Forbindelsen mellem foreningens datanetværk og internettet varetages af Dansk Kabel TV, som man derfor skal indgå en aftale med, såfremt man ønsker internetforbindelse via foreningens datanetværk. Der henvises til Dansk Kabel TVs hjemmeside www.danskkabeltv.dk vedr. produkter, tilmelding, fejlmelding m.m.

Fællesantenneanlæg

Radio og TV signaler leveres af YouSee. Signalet kommer til ejendommen via en lysleder og fordeles til lejlighederne vha. af standard antennekabler (coax). Der er etableret mulighed for returvej, således at man kan benytte sig af YouSees produkter. Der henvises til YouSee hjemmeside www.yousee.dk vedr. produkter, tilmelding, fejlmelding m.m.

Den enkelte andelshaver er selv ansvarlig for signalfremføringen fra stikdåserne, som sidder i nærheden af hoveddøren.

Boligforeningen er ansvarlig for drift og vedligeholdelse af den øvrige del af anlægget.

Myndigheder opsatte tidligere krav til signalkvaliteten i fællesantenneanlæg, ligesom man kunne klage til Støjtjenesten, hvis man var utilfreds. Disse krav er bortfaldet og boligforeningen bestemmer selv, hvad der er en tilfredsstillende kvalitet.

Lidt historie

Det første fællesantenneanlæg blev lavet i 1962. Signalerne blev taget ned via antenner.

Alle kunne se det samme.

I 1994 blev anlægget udskiftet. Der blev sat paraboler op og kanalantallet blev udvidet, så det til sidst nående op på 20. Der var stadig ingen valgmuligheder.

Bolignettet – med TV, telefoni og internet - blev etableret i 2003. Det blev nu muligt, at vælge mellem 3 TV ”pakker”. Radio og TV signaler blev leveret af ComX, som senere blev overtaget af Dansk Kabel TV.

I 2010 blev det besluttet at YouSee fremover skulle levere radio og TV signaler.

Hvis uheldet sker - beredskab

Skybrud

De gulvafløb, der er i bygningens kældre og i bunden af de udvendige trapper, er alle forsynet med højvandslukkere, som forhindrer kloakvandet i at komme op gennem afløbet. De virker automatisk, men man kan også manuelt aktivere afspærringen. Afløbet fra vaskemaskinerne i vaskeriet kan afspærres manuelt.

Vand i kældre

Såfremt der er kommet vand i kældrene, gælder det om at få det ud så hurtigt som muligt.

Foreningen råder over følgende:

- 1 dykpumpe, som er beregnet til at sænkes ned i et af de 3 pumpehuller, der findes i kældergangen i nr. 12, nr. 5 og i hjørnet mellem Glahns Allé og Borgmester Godskesens Plads. Pumpen ligger under køkkentrappen i nr. 12.
- 1 pumpe, som kan anvendes i vandhøjder helt ned til 2 mm. Pumpen er i varmecentralen.
- 1 støvsuger, som også kan suge vand. Den er placeret i rum 0, hvortil der er adgang via den udvendige trappe til højre for nr. 29/31 samt fra kældergangen.
- 1 støvsuger, som også kan suge vand. Den er placeret i værkstedet/varmecentralen.

Viceværten, viceværten for Dalgashus samt alle bestyrelsesmedlemmer har nøgle til varmecentralen og rum 0.

Utætte eller sprængte vandrør

Såfremt, der opstår enten et brud på et vandrør eller en alvorlig utæthed, er det vigtigt at få lukket for vandtilførslen til det pågældende sted.

Vand

I varmecentralen kan der lukkes for vandforsyningen til hele ejendommen. Der kan lukkes separat for koldt og varmt vand.

For hver opgang gælder, at der i kældergangen er afspærringsventiler for stuelejlighederne samt afspærringsventiler, der dækker 1. til 4. sal.

Fra 1. til 4. sal er der på køkkentrappen afspærringsventiler for hver lejlighed.

Centralvarmevandet

Der kan lukkes for hele ejendommen i varmecentralen.

Der kan lukkes for hver halvdel af ejendommen i varmecentralen.

Hver streng kan lukkes for sig. Ventilerne er i kældergangen. Der skal lukkes på en almindelig drejeventil. Derudover skal man lukke for den ventil med skalaen. Her skal man bruge en lille umbraconøgle, som sættes ind i centrum af skalaen. Man skal IKKE dreje på skalaen.

Elektricitet

Det er svært at forestille sig situationer, hvor beboere har akut behov for at afbryde elforsyningen. Her er det mere sandsynligt, at det drejer sig om at retablere forsyningen.

Såfremt der er afbrydelse af elforsyningen til lejlighederne, skal man kontakte forsyningsselskabet. Foreningen har ikke adgang til sikringer eller afbrydere foran elforsyningen til lejlighederne. Man kan kontakte Radius på 7210 2030.

Alle sikringer og hovedafbrydere til de fælles elinstallationer findes i 2 skabe i kældergangen mellem Glahns Allé 31 og Glahns Allé 29/31. Man bør altid forsøge at kontakte viceværten eller bestyrelsen, inden man selv forsøger sig.

Gas

Der er en afspærringshane i hver lejlighed. Bestyrelsen kender ikke til akutte tilfælde, hvor der har været behov for at lukke for hele strenger. Såfremt det skulle ske, kan hver opgang afspærres separat.

Ved siden af hver gadedør er der ført et gasrør ind gennem muren. Lige indenfor muren i et kælderrum er der en afspærringsventil.

Ventilerne sidder altså i de kælderrum, der er på enten den ene eller den anden side af det rum, der er lige under hovedtrappen. Hver ventil dækker både højre og venstre side af den pågældende opgang.

Dørene ind til disse rum er forsynet med et rundt skilt med en diameter på 5 cm. Skiltet bærer teksten "gasstophane", men det er svært at se på grund af malingen.

I nødstilfælde må man bryde døren op. Til at lukke ventilen skal der bruges en stor svensknøgle eller lignende. Ved nogle "gasstopphaner", er der en nøgle ved ventilen.

Konstaterer man gaslugt eller andre problemer med gas, skal man ringe til Frederiksberg Forsyning på vagttelefonen 3886 6644.

Ordensregler

Grundlaget for ordensreglerne er, at man skal vise hensyn overfor de øvrige beboere. Endvidere skal man sørge for at slide mindst muligt på bygningen og installationerne i denne.

For alle beboere gælder følgende regler:

- Støjende adfærd, herunder brug af værktøj eller larmende husholdningsmaskiner, må kun forekomme på hverdage mellem kl. 7.00 og 22.00, og i weekender samt helligdage mellem kl. 9.00 og 20.00.
- Når man ser bort fra småfugle og akvariefisk, kræves bestyrelsens tilladelse for at man må holde husdyr. Det er tilladt at holde kat, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere. Der gives ikke tilladelse til hundehold, og evt. pasning af andres hund må kun ske i begrænset omfang.
- Afspilning af musik må ikke virke til gene for de øvrige beboere.
- Det er forbudt at ryge på trapper, i kældergange og kælderrum samt på loftgange og i loftrum.
- På altanerne må ikke anvendes grill med fast brændsel. Brug af gas eller elektrisk grill er tilladt. Kommunens krav vedrørende brug af grill på altaner skal altid følges.

På Frederiksberg kommunes hjemmeside står der pr. den 27.3.2013:

Pr. udgangspunkt skal flytbare ildsteder, herunder griller, anbringes mindst 5 m fra bygninger med hårdt tag (f.eks. bygninger med tag af tegl, eternit, blik, tagpap eller lignende ikke letantændelig tagdækning). Det accepteres dog fra brandvæsenets side, at traditionelle griller, dvs. griller af begrænset størrelse, som bl.a. forhandles i supermarkeder og byggemarkeder, anvendes på altaner og tagterrasser m.v. tættere end 5 m fra bygningen under følgende forudsætninger:

1. Altanen/tagterrassen eller carporten/vejrligsbeskyttelsen skal have mindst én åben langside.
2. Grillen placeres på et ikke brændbart underlag og i passende afstand fra overflader og emner, der kan brænde.
3. I griller til fast brændsel må kun anvendes trækul eller briketter.
4. Til optænding skal anvendes elektrisk grilltænder, papir eller optændingsblokke og lignende. Der må ikke anvendes optændingsvæske.
5. Gasgriller skal placeres og anvendes efter producentens anvisning, og der skal anvendes gasflasker med en tilladelig fyldning på højst 11 kg.
6. Sørg for at have vand til slukning i nærheden.
7. Forlad ikke grillen før den er slukket.

Traditionelle griller kan i øvrigt anvendes i det fri (i haver, på terrasser i terræn og lignende) tættere end 5 m fra bygninger med hårdt tag under de i 2 - 7 nævnte forudsætninger. Optændingsvæske (lampeolie) kan dog anvendes, såfremt grillen er placeret mindst 2 m fra overflader og emner, der kan brænde. **NB! Optændingsvæske må aldrig hældes på en grill, der har været tændt og stadig er varm. Benzin, sprit og lignende må aldrig anvendes som optændingsvæske.**

Boligforeningen Dalgas

Større griller, dvs. griller som er beregnet til en større brugerkreds, må ikke anvendes på altaner og tagterrasser eller i carporte og lignende former for vejrligsbeskyttelse og må ikke anvendes i det fri tættere end 5 m fra bygninger med hårdt tag.

Boligselskaber, boligforeninger, grundejerforeninger m.v. kan have lokale vedtægter vedrørende anvendelse af griller. Sådanne vedtægter skal naturligvis respekteres.

Løfter og kældre

- Dørene ind til loft- og kældergangene skal altid være lukkede og for loftdørenes vedkommende låst. Lukkemekanismen må ikke sættes ud af funktion.
- Dørene ind til loft- og kælderrum skal være forsvarligt aflåst.
- Man skal sørge for, at de vinduer man selv har åbnet på trapper og tørrelofter, ikke står åbne unødigt længe og straks lukkes i dårligt vejr for at undgå skader og indtrængende kulde. Tilsvarende gælder for dørene til køkkentrapperne.
- Tagvinduer i loftsrum skal være forsvarligt lukkede

Trapper og gange

- Der må ikke henstilles cykler, barnevogne eller noget som helst andet i indgangspartierne til hovedtrapperne.
- Intet som helst må henstilles på trapper og gange (f.eks. fodtøj, affaldsposer, aviser, kasser m.m.).
- Måtterne udfor egen hoved- og køkkendør skal være i en rimelig stand, og **der skal jævnligt rengøres under disse.**
- Man skal sørge for, at hoved- og køkkentrappedøre, som man har sat på krog eller lignende, atter lukkes.

Boligforeningen Dalgas

Gården

- Cykling i gården er kun tilladt for børn under 10 år og skal altid foregå under hensyntagen til de øvrige i gården.
- Knallerter, scootere, motorcykler og biler må ikke henstilles eller parkeres i gården.
- Cykler, cykeltrailere, Christianiacykler og lignende skal henstilles under halvtagene.
Intet andet må ikke henstilles under cykelhalvtagene.
- Barnevogne og klapvogne, der jævnligt bruges, kan henstilles i den gang, der forbinder gården med Borgmester Godskesens Plads. De skal være forsynet med navn. Vogne som ikke benyttes, ikke er køreklare eller som mangler navn, fjernes.
- Intet som helst må henstilles i gården (f.eks. legeredskaber og 3 hjulede cykler).
- Biler må kun køres lige indenfor porten.
- Der må ikke kravles i træerne eller på cykelhalvtagene.
- Leg i porten er ikke tilladt.
- Boldspil og brug af trampolin efter kl. 21.00 er ikke tilladt.
- Efter kl. 23.00 forventes ro i gården.

Affald

- Der er containere til henholdsvis glas, papir, pap, metal, hård plast samt alt øvrigt affald.
Beboerne skal selv sønderdele papkasser og lignende.
- Beboerne opfordres til selv at skaffe sig af med storskrald, f.eks. på den kommunale genbrugsplads, hvor det er gratis for privatpersoner at aflevere affald. Flere gange om året bestilles der en container, hvor man kan komme af med storskrald. Der må ikke komme byggeaffald i containeren.

Vaskeriet i Boligforeningen Dalgas

Vaskeriet, der er til brug for alle beboere i Boligforeningen Dalgas, er placeret i kælderen i ejendommens sydvestligste hjørne. Adgang via køkkentrappen i hjørnet Joachim Larsens Vej – Glahns Allé.

Vaskeriet må benyttes hverdage i tidsrummet mellem klokken 8.00 og 22.00 og søndag og helligdage mellem 9.00 og 22.00. Maskinerne skal være standsede klokken 22.00.

I vaskeriet er der 3 vaskemaskiner, 2 tørretumblere og en strygerulle.

Rygning i vaskeriet er ikke tilladt.

Ved driftsfejl eller lignende skal der rettes henvendelse til viceværten.

Vaskeriet er parfumefrit

Det er ikke tilladt at benytte vaskemidler med parfume i nogen af vaskemaskinerne. Tørretumblerne må ikke benyttes til at tørre tøj, som er vasket eller skyllet med vaskemidler, der indeholder parfume.

Vaskeriet er parfumefrit dels af hensyn til allergikere dels for at undgå de lugtgener, der ellers opstår omkring udblæsningen fra tørretumblerne.

Betaling for brug af vaskemaskiner og tørretumblere

Betaling sker ved brug af en af de nøglebrikker, man har til åbning af gadedøre, vaskeri mm. Sammenkobling mellem nøglebrik og vaskerisystem sker ved hjælp af en aktiveringskode, som indtastes på skærmen i vaskeriet.

Alle beboere har fået et brev med vejledning og aktiveringskode.

Samme lejlighed kan bestille flere nøglebrikker til vaskeriet.

Reservation af vasketur

Man kan reservere en vasketur enten ved hjælp af skærmen i vaskeriet eller via Internettet (<https://mielelogic.com/#/home>).

Man kan lave 2 reservationer, og en reservation gælder 1 vaskemaskine i 2 timer startende kl. 8 (søndag 9 til 10), 10, 12, 14, 16, 18 eller 20. Man kan ikke reservere tørretumblerne.

Hvis en andelshaver ikke har påbegyndt sin vasketur senest 10 minutter efter dennes begyndelse, kan andre overtage turen.

Man kan reservere vasketure, se om maskinerne er optaget mm. via internettet.

Oplysning om kode mm. fås via skærmen i vaskeriet.

Man aktiverer sin vaskebrik, vælger Dine reservationer og derefter Internettet.

Betaling

Det forbrugte beløb opgøres pr. 31.1, 30.4, 31.7 samt 31.10 og opkræves i forbindelse med den efterfølgende opkrævning af boligafgift.

Sæbedoseringsanlæg

Som standard leveres sæben af sæbedoseringsanlægget. Der vælges automatisk type efter det valgte program. Skyllemiddel kan tilvælges.

Vaskemidlerne er svanemærkede og allergitestede.

Man kan selv ændre maskinens valg via skærmen.

Blødtvandsanlæg

Der er et blødtvandsanlæg i vaskeriet. Maskinerne holder herved længere og der bruges mindre sæbe.

Vedtægter

Foreningens hjemsted og formål

§ 1. Foreningen, hvis navn er Boligforeningen "Dalgas", har som hjemsted Frederiksberg kommune.

§ 2. Foreningens formål er, at eje og administrere ejendommen matr. nr. 27 dk af Frederiksberg, samt at skaffe medlemmerne gode boligforhold.

Stk. 2. Ejendommen indeholder 79 andelslejligheder og 1 funktionærlejlighed.

Medlemmer

§ 3. Medlemmer af foreningen kan af bestyrelsen optages i det antal, som til enhver tid er hensigtsmæssig til realisation af foreningens formål.

Stk. 2. Som medlem kan optages enhver, der har eller, i forbindelse med optagelse som medlem, overtager brugsretten til lejligheder i foreningens ejendom. Medlemsskabet kan kun vedrøre den lejlighed, brugsretten omfatter.

Stk. 3. Hvert medlem kan kun erhverve andelsretten til een lejlighed og er forpligtet til at benytte lejligheden, jvf. dog § 3 stk. 4. og § 12.

Stk. 4. Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort 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 bolig/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. 2. 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 § 17.

Indskud, hæftelse og andel

§ 4. Foreningens kapitalgrundlag er dannet ved de af medlemmerne indbetalte andele. Andelenes grundbeløb er fastsat til kr. 3000, kr. 2400 og kr. 1800 pr. stk. for henholdsvis en 5-værelses, 4-værelses og 3-værelses lejlighed med kammer.

Stk. 2. Ved optagelse af nye medlemmer efter stiftelsen skal der ud over indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 15 godkendes for andel og lejlighed.

§ 5. For foreningens forpligtelser hæfter medlemmerne alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og ikke forrentes.

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

§ 7. Andelen i foreningens formue kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-20.

Stk. 2. For andelen er udstedt andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

Stk. 3. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve eventuelle udgifter i forbindelse med låntagningen refundert.

Stk. 4. 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 långiveren 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 3 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal låntager være forpligtiget 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 § 22 om eksklusion.

Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af lejligheden 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 renter af de nævnte beløb.

Stk. 5. I forbindelse med etablering af altaner til en del af foreningens lejligheder har foreningen optaget et kreditforeningslån. Lånet er optaget med det formål at videreformidle pengene til de andelshavere, der ikke betaler deres altan kontant. Andelshavere med en altan til gaden har en andel af lånet på 159.000 kr. Andelshavere med en altan til gårdsiden har en andel på 151.000 kr. Hver andelshaver betaler sin forholdsmæssig del af ydelsen kaldet altanbidrag. Altanbidraget er omfattet af reglerne i § 22 stk. 2A.

En andelshaver kan kun indfri sin del af lånet i forbindelse med at hele lånet indfries eller fornyes.

Boligaftale

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

Boligaftgift

§ 9. Generalforsamlingen fastsætter på forslag af bestyrelsen, under hensyn til foreningens udgifter, hvilken årlig afgift der skal svares af hver lejlighed. Dog skal udgiften til varme- og varmtvandsforsyningen føres særskilt i regnskabet og pålignes andelshaverne i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning under iagttagelse af de gældende lovbestemmelser.

Vedligeholdelse m.v.

§ 10. Andelshaverne har pligt til at vedligeholde lejligheden med maling, hvidtning og tapetsering samt til at foretage andre vedligeholdelsesarbejder, som efter lejeloven påhviler en lejer, eller som efter særlig generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

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

Forandringer

§ 11. Bygningsmæssige forandringer samt ændringer i installationer i lejligheden må ikke udføres uden bestyrelsens skriftlige tilladelse. Arbejder, der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, før byggetilladelsen har været forevist bestyrelsen.

Udlejning m.v.

§ 12. Fremleje helt eller delvist fra medlemmernes side må kun ske med bestyrelsens samtykke. Samtykke gives kun, når fremlejen ikke har til hensigt at skaffe fremlejerens ubillig fortjeneste. En fremlejeperiode kan højst være på 2 år, hvorefter andelshaveren selv skal bebo sin lejlighed i et år.

Husorden

§ 13. Et almindeligt reglement for foreningens ordensregler skal forefindes i den mellem medlemmet og foreningen oprettede kontrakt.

Bestyrelsen er dog bemyndiget til at fastsætte sådanne ordensregler, som til enhver tid må anses for påkrævet.

Stk. 2. Erhvervsvirksomhed må ikke, uden bestyrelsens samtykke, drives fra lejlighederne i foreningens ejendom. Antenner, skilte, reklamer og lignende må ikke anbringes på ejendommen eller i opgangene uden bestyrelsens samtykke.

Udgifterne ved opsætning, vedligeholdelse og nedtagning påhviler det pågældende medlem.

Stk. 3. Bestyrelsen har ved sin formand og ved viceværtens påtalemyndighed overfor boligforeningens beboere i tilfælde af, at disse overtræder ordensreglerne.

Når beviselig uorden ikke efter formandens og viceværtens henstilling rettes, er det brud på vedtægterne.

Overdragelse af andelen

§ 14. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han berettiget til at overdrage andelsretten til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i lejligheden.

Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives.

Overdragelsessum

§ 15. Ved overdragelse af en andel må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

Stk. 2. Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling. Andelens pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Generalforsamlings pris er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. Generalforsamlingen kan ved beregningen af andelsværdien vælge at hensætte et beløb til at imødegå et eventuelt fald i andelsværdien som følge af større vedligeholdelsesarbejder.

Stk. 3. Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.

§ 16. Bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 2. Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af lejligheden indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes.

Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen, eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

Fremgangsmåde

§ 17. Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af foreningens 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 skriftlig 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. Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale. Overdragelsesaftalen oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter § 3.

Stk. 3. Erhververen samt alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen.

Stk. 4. Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.

Stk. 5. Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

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 o.lign. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

Stk. 6. I forbindelse med overtagelsen gennemgår køber og sælger lejligheden sammen med repræsentanter for bestyrelsen for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med lejligheden.

Stk. 7. Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregning til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

§ 18. Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17.

§ 19. En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

Dødsfald

§ 20. Andelsretten overgår i mangel af anden bestemmelse til et medlems ægtefælle eller arvinger.

Stk. 2. Afgår et medlem ved døden uden at efterlade sig arvinger, der kan overtage andelsretten, eller ønsker arvingerne ikke at gøre dette, hvorom erklæring må afgives senest 3 måneder efter dødsfaldet, eller har arvingerne ikke inden dette tidsrum, med bestyrelsens samtykke, afhændet andelsretten til et nyt medlem, finder § 18 tilsvarende anvendelse.

Opsigelse

§ 21. Andelshavere kan ikke opsig medlemsskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-19 om overførsel af andel.

Eksklusion

§ 22. Såfremt et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet, kan bestyrelsen ekskludere medlemmet og bringe hans brugsret til ophør.

Stk. 2 A. Såfremt et medlem er i restance med boligafgift eller anden ydelse, 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, kan bestyrelsen ekskludere medlemmet og bringe hans brugsret til ophør.

Stk. 2 B Såfremt et medlem trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jf. § 7 stk. 4

Stk. 3. Såfremt et medlem eller en person hørende til hans husstand i væsentlig grad forulemper sine medbeboere, overtræder vedtægterne eller ordensreglerne eller handler uforsvarligt med den af ham benyttede lejlighed og trods advarsel fortsætter hermed, kan han efter forslag af bestyrelsen på en generalforsamling ekskluderes som medlem.

Stk. 4. Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 18.

Generalforsamling

§ 23. Generalforsamlingen, der skal afholdes på foreningens hjemsted, har med de af nærværende vedtægter flydende indskrænkninger den øverste myndighed i alle foreningens anliggender.

Stk. 2. Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer, såfremt medlemmet ikke befinder sig i ulovlig restance med nogen ydelse til foreningen.

Stk. 3. Hver andel giver een stemme. En andelshaver kan afgive sin stemme ved fuldmagt, når stemmen afgives af et myndigt husstandsmedlem eller af et medlem af foreningen, dog at ingen ved fuldmagt kan afgive stemme for mere end 1 medlem.

§ 24. På den ordinære generalforsamling, der skal afholdes hvert år i første halvdel af marts måned, aflægges beretning og forelægges revideret regnskab og status for det forløbne år, budget for det kommende år, forslag til værdiansættelse, samt foretages valg af bestyrelsesmedlemmer og af 2 suppleanter til bestyrelsen.

Desuden vælges 2 regnskabskyndige revisorer, hvoraf den ene skal være statsautoriseret.

For at være valgbar indenfor foreningen må man være medlem af denne (dette gælder dog ikke den ene revisor og dirigenten).

§ 25. Ekstraordinær generalforsamling kan indkaldes, når bestyrelsen finder anledning dertil og skal indkaldes, når mindst 20 medlemmer skriftlig forlanger det med opgivelse af de emner, der ønskes behandlet.

En generalforsamling, der skal indkaldes på medlemmernes begæring, skal indvarsles senest 4 uger efter, at bestyrelsen har modtaget begæringen og skal afholdes senest 4 uger efter indvarslingen. En sådan generalforsamling er dog kun beslutningsdygtig, når mindst 20 medlemmer er mødt.

§ 26. Generalforsamlingen indkaldes med angivelse af tid og sted af bestyrelsens formand med mindst 8 dages varsel ved skriftlig meddelelse til hvert medlem.

Dagsordenen skal bringes til medlemmernes kundskab samtidig med og på samme måde som indkaldelsen til generalforsamlingen. Tillæg til dagsordenen kan udsendes med 3 dages varsel.

Forslag der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, må for at blive opført på dagsordenen indsendes til formanden med forslagsstillerens underskrift senest den 1. februar.

§ 27. Generalforsamlingen, der ledes af ved en af denne valgt dirigent, tager i almindelighed beslutning ved simpel stemmeflerhed.

Så længe afstemningen ikke er begyndt, kan ethvert medlem stille ændringsforslag.

Afstemningen sker ved håndsoprækning, medmindre skriftlig afstemning forlanges af mindst 10 medlemmer.

Om forslag, der efter dirigentens skøn er af væsentlig økonomisk betydning for foreningen, skal der dog altid foretages skriftlig afstemning. Over generalforsamlingens forhandlinger føres en protokol, der underskrives af dirigenten og bestyrelsens formand, og som i enhver henseende har fuld beviskraft med hensyn til det på generalforsamlingen passerede.

§ 28. For at vedtægtsændringer, vedtægtstilføjelser eller foreningens ophævelse kan vedtages, kræves, at mindst halvdelen af foreningens medlemmer er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af de afgivne stemmer erklærer sig for forslaget.

Forslagene til vedtægtsændringer eller tilføjelser skal dernæst i forvejen med fuld ordlyd sammen med dagsordenen være bragt til medlemmernes kundskab, og ændringsforslag kan på selve mødet kun stilles indenfor det bekendtgjorte forslags rammer. Er det tilstrækkelige antal stemmer ikke repræsenteret, afholdes en ny generalforsamling, der med samme majoritet kan godkende forslagene, uanset antallet af mødte medlemmer.

Opløsning af foreningen må ikke foregå på en sådan måde, at foreningens kreditorers ret til selskabsformuen eller foreningens ejendele i nogen måde krænkes.

Bestyrelsen

§ 29. Foreningen repræsenteres af en bestyrelse på 5 medlemmer, der ikke må være indbyrdes beslægtede i 1. eller 2. led eller være besvogrede.

Bestyrelsen konstituerer sig selv med en formand, næstformand og eventuelt kasserer.

Foreningens daglige administration varetages af formanden eller en af foreningen valgt forretningsfører.

§ 30. Bestyrelsen tegner foreningen med 3 bestyrelsesmedlemmer, deriblandt formanden eller næstformanden.

Bestyrelsen har overfor tredjemand ret til at forpligte foreningen. Denne bemyndigelse gælder også ved optagelse af såvel foreløbige som endelige lån, dog at behæftelse af foreningens faste ejendom kun kan ske ved en generalforsamlings beslutning. Alle sager af almen interesse eller af betydende økonomisk natur skal dog forelægges generalforsamlingen.

§ 31. Bestyrelsen er i al almindelighed beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer, deriblandt formanden eller næstformanden, er til stede. Beslutninger tages ved simpel stemmeflerhed, således at formandens - eller i hans forfald næstformandens - stemme i tilfælde af stemmelighed gør udslaget.

Intet bestyrelsesmedlem må deltage i forhandlinger om eller stemme i sager, i hvilke det direkte eller indirekte kan have personlige interesser.

Over bestyrelsens forhandlinger føres en protokol, der underskrives af alle tilstedeværende medlemmer.

§ 32. Bestyrelsens medlemmer vælges af generalforsamlingen for 3 år ad gangen. På hver ordinær generalforsamling afgår 1 eller 2 medlemmer. Genvalg kan finde sted.

Hvert år fratræder de bestyrelsesmedlemmer, der har fungeret længst. I tilfælde af ekstraordinær afgang tiltræder de valgte suppleanter i den rækkefølge, hvori den sidst afholdte generalforsamling har valgt dem.

En suppleant fungerer kun i den tid, i hvilken det medlem, i hvis sted han er indtrådt, ville have fungeret.

Regnskab og revision

§ 33. Regnskabsåret er kalenderåret.

Regnskab og status skal foreligge revideret inden 15. februar, og et eksemplar udleveres til ethvert medlem.

Stk. 2. Såfremt administrationen varetages af formanden, kan der i bank, sparekasse eller postgiro kun hæves beløb af formanden og kassereren i forening, under een af disse forfald næstformanden, således at altid to hæver i forening. Kassereren kan ved hjælp af homebanking betale regninger op til 20.000 kr.

Såfremt foreningens administration er overdraget til en forretningsfører, kan kun denne hæve beløb og kun mod fornøden sikkerhedsstillelse.

Stk. 3. Der føres et nøjagtigt, specificeret og med bilag forsynet regnskab efter bestyrelsens nærmere bestemmelse. Regnskab og status skal afgives til revisorerne senest hvert års 20. januar.

Som note til årsregnskabet oplyses andelens værdi på statusdagen.

§ 34. Bestyrelsens medlemmer og revisorerne skal til enhver tid have lejlighed til at gøre sig bekendt med foreningens bøger, dens regnskabsvæsen, korrespondance og kassebeholdningens størrelse.

Stk. 2. Revisorerne skal kritisk gennemgå regnskabet og overbevise sig om, at værdipapirer, betalingsmærker og kontante beholdninger er til stede.

Opløsning

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

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

§ 36. Foranstående vedtægter er vedtaget på generalforsamlingen den 28. februar 1982 og ændret på generalforsamlingerne den 20. februar 1983, den 26. februar 1984, den 14. februar 1993, den 23. februar 1997, den 27. februar 2000, den 18. februar 2001, den 3. marts 2002, den 9. marts 2003, den 6. marts 2005, den 14. marts 2010 og den 13. marts 2011.

De på generalforsamlingen den 25. februar 1945 vedtagne og på generalforsamlingen den 22. februar 1953 ændrede vedtægter ophører med at have gyldighed.