



**SKOVGAARD ALSIG**

ADVOKATER

**V E D T Æ G T E R**

**F O R**

**A / B Å G A D E 1 3 6 m. fl.**

**beliggende  
Borups Plads 1-7/  
Borups Allé 25-33/  
Skotterupgade 16-22 og  
Ågade 136-144,  
2200 København N**

## **Navn og hjemsted**

### **§ 1.**

(1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen Ågade 136 m.fl. - i daglig tale; A/B Ågade.

(1.2) Foreningens hjemsted er i Københavns kommune.

## **Formål**

### **§ 2.**

(2.1) Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 5343 Udenbys Klædebo Kvarter (oprindeligt matr. nr. 5343, 5344 og 5345 Udenbys Klædebo Kvarter), beliggende Borups Plads 1-7/Borups Allé 25-33/Skotterupgade 16-22 og Ågade 136-144, 2200 København N.

## **Medlemmer**

### **§ 3.**

(3.1) Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år, og som beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erklærer det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg. Som andelshavere kan endvidere optages forældre til biologiske eller adopterede børn, såfremt andelen samtidig fremlejes til børnene (forældrekøb), hvorved andelshavernes pligt til indflytning og helårsbeboelse skal opfyldes af børnene. Ved børnenes fraflytning fra boligen skal forældrene enten selv flytte ind i boligen eller overdrage andelen. Andelshavere, der som følge af forældrekøbte andele er indehavere af mere end én andel, har kun én stemme uanset hvor mange andele forældrene er indehavere af.

(3.2) Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort pantkøber. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. 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. Forbuddet mod at eje mere end én andel gælder ikke såfremt de yderligere andele er erhvervet af forældre som forældrekøb i henhold til stk. 1.

(3.3) Et medlem der har overtaget en andel og lejlighed med henblik på sammenlægning kan råde over to lejligheder i en periode på maksimalt 1 år. Inden periodens udløb skal færdigmelding af byggearbejderne være indsendt til kommunen. Den sammenlagte lejlighed betragtes som én andelsbolig, hvortil svarer én andel og én stemme. Lejligheden kan ikke senere opdeles på ny.

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

(3.5) Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

(3.6) Hver andelshaver må ikke benytte/eje mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo lejligheden, medmindre andelshaveren fremlejer boligen i overensstemmelse med reglerne i § 11, stk. 2. Såfremt andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende, har andelshaverens ret til at lade andelsboligen stå tom eller overlade brugen til et husstandsmedlem. Såfremt en andelshaver midlertidigt er ejer af to boliger i foreningen i forbindelse med køb af en ny lejlighed, skal den fraflyttende lejlighed være solgt senest 1 år efter køb af nr. 2 lejlighed, idet andelsboligforeningen ellers overtager salget af lejligheden. Andet punktum er tidsbegrænset til 31. december 2013. Forbuddet mod at eje mere end én andel gælder ikke såfremt de yderligere andele er erhvervet af forældre som forældrekøb i henhold til stk. 1.

(3.7) 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 eller der er tale om det sidste udlejede lejemål.

## **I n d s k u d**

### **§ 4.**

(4.1) Indskud udgør et beløb, svarende til 7,3 måneders boligafgift, således som denne er fastsat ved stiftelsen.

(4.2) Indskuddet skal betales kontant, idet dog beboere, der indtræder ved stiftelsen, kan modregne depositum, forudbetaling og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto.

(4.3) Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen skal der udover indskud, indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andel og lejlighed.

## **H æ f t e l s e**

### **§ 5.**

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

(5.2) For de lån i realkreditinstitutter eller 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 andelshaverne uanset stk. 1 personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

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

## **Andel**

### **§ 6.**

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

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

(6.3) Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i 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.

(6.4) For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

## **Boligaftale**

### **§ 7.**

(7.1) Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

(7.2) En bolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører besøg af kunder, ombygning af andelsboligen eller skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter offentlige forskrifter.

## **Boligafgift**

### **§ 8.**

(8.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshaverne af generalforsamlingen.

(8.2) Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes, således at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jfr. § 6, dog således at specifikke andele efter beslutning fra generalforsamlingen

gen kan pålægges et tillæg til boligafgiften dels som forholdsvis betaling for ydelsen på realkreditlån som foreningen optager til brug for etablering af altaner i specifikke boliger, dels til fremtidig vedligehold af altanerne. Betaler en andel et sådant tillæg til boligafgiften påvirker det ikke andelens andel af foreningens formue i henhold til § 6, og andelens indskud/fordelingstal ændres således ikke.

(8.3) En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

(8.4) Boligafgiften betales månedligt den 1. i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift m.v. kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje.

## **Vedligeholdelse**

### **§ 9.**

(9.1) En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve (men ikke etageadskillelsen) og køkkenborde. En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde gulvet på den til lejligheden hørende altan ved oliering efter behov og minimum én gang årligt. Materialer stilles til rådighed af foreningen. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde. Misligholder en andelshaver en bygningsdel, som det påhviler andelsboligforeningen at vedligeholde, bliver andelshaveren ansvarlig for udbedring.

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

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

(9.4) En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen.

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

(9.5) Hvis en andelshaver skjuler/indbygger rørinstallationer, skal dette arbejde foretages således, at andelsboligforeningen ved eventuel udskiftning af eller reparation af vand- og/eller afløbsrør har uhindret adgang til rørene, som hvis installationen var fritlagt og uden udgift for andelsboligforeningen. Andelshaveren skal selv sørge for retablering af eventuelle rørkasser og/eller anden form for tildækning af installationen.

## **F o r a n d r i n g e r**

### **§ 10.**

(10.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2 og 3. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 6 uger inden de iværksættes.

(10.2) Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andels-haverens fraflytning.

(10.3) Vurderer bestyrelsen, at den ansøgte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 5 uger efter anmeldelsen. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

(10.4) Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen og skal udføres af professionelle håndværkere. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.

(10.5) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

## **F r e m l e j e**

### **§ 11.**

(11.1) En andelshaver må hverken helt eller delvist overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, med mindre han er berettiget dertil efter stk. 2 og 3 eller andelen er erhvervet som forældrekøb, jf. vedtægtens § 3, stk. 1.

(11.2) En andelshaver er berettiget til at fremleje/fremlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse. Boligen kan fremlejes/fremlånes uden begrundelse i 2 år, også i tilfælde af problemer med salg af boligen. Endvidere kan bestyrelsen give tilladelse til fremleje/fremlån, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på op til i alt 3 år inkl. det i 2. stk. nævnte år. Bestyrelsen kan i konkrete tilfælde give tilladelse til fremleje i tilfælde, der ligger udenfor det anførte. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

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

## **Husorden**

### **§ 12.**

(12.1) Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

(12.2) Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

## **Overdragelse**

### **§ 13.**

(13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

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

- A) Den, der indstilles af andelshaveren. Indstilles en anden andelshaver til at købe andelen med henblik på sammenlægning af lejligheder kan det ske efter bestyrelsens godkendelse og de af generalforsamlingen godkendte regler for sammenlægning. Såfremt flere andelshavere er interesserede i at overtage lejlighed og andel til samme lovlige pris, er det den andelshaver med længst anciennitet i ejendommen, der har ret til at overtage lejligheden til sammenlægning.

(13.3) Ved overdragelse af en lejlighed skal køber bekoste opsætning af HPFI-relæ i tilfælde af, at et sådant ikke allerede er installeret.

(13.4) Ved overdragelsen af en lejlighed til sammenlægning med købers eksisterende lejlighed gælder følgende forhold: Lejligheden skal være fysisk sammenlagt indenfor en periode på maksimalt 1 år. Ved fysisk sammenlagt forstås, at der er lavet hul i væggen mellem de to lejligheder, så der er gennemgang imellem disse. Ydermere må der kun være én elmåler og én gas-måler tilstede i den sammenlagte lejlighed.

## **Pris**

### **§ 14.**

(14.1) Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

- 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. Andelspriserne kan samlet maksimalt fastsættes til foreningens egenkapital med fradrag af 5 % af ejendommens værdi ved seneste valuarvurdering og såfremt der ikke er foretaget valuarvurdering, 5 % af ejendomsværdien ved seneste offentlige vurdering/årsregulering. Såfremt de andelspriser, der er fastsat på

sidste generalforsamling fører til en højere men stadig lovlig værdi end den pris, der følger af ovenstående, nedsættes andelspriserne ikke. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan 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, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- C) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- D) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisedslag under hensyn hertil.

(14.2) Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B-D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, excl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer eller husholdningsmaskiner, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, beregnes tillæg respektive nedslag efter litra D under hensyntagen til maskinernes alder og forventede normal levetid.

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

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

(14.5) 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 med halvdelen af køber og halvdelen af sælger. Ved alle overdragelser foretages et eftersyn af el- og vvs-installationer. Udgiften betales af sælger.

(14.6) 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. 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.



## **Fremgangsmåde**

### **§ 15.**

(15.1) Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pris-tillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand samt andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf.

(15.2) 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 Landdistrikter herunder andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsrapport og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

(15.3) Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve gebyr for bestyrelsens og/eller administrators arbejde med overdragelsesaftalen og overdragelsessagen, herunder blandt andet for udgiften til forespørgsel i andelsboligbogen, udgift til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler, udgift vedrørende nøgleoplysningsskema om den aktuelle andelsbolig m.m. Endvidere kan foreningen kræve at overdrager refunderer og betaler et vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning overfor pant- og/eller udlægshavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion. Foreningen opkræver halvt vurderingshonorar hos overdrager og halvt vurderingshonorar hos erhverver. Foreningen opkræver hos overdrager udgift til eventuelt el-syn og eventuelt vvs-syn.

(15.4) Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal erhverver senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragelsessummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

(15.5) Andelsboligforeningen afregner - efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garanti - provenuet til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til fraflyttende andelshaver.

(15.6) Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skøn-

mæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

(15.7) Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 14 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 22 dage efter 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. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.

(15.8) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-7 skal afregnes senest 16 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

### **Garanti for lån**

#### **§ 16.**

Udgået

#### **§ 17.**

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

### **Dødsfald**

#### **§ 18.**

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

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

- A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 3 måneder.
- B) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
- C) Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.
- D) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

(18.3) Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder § 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

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

## **Samlivsophævelse**

### **§ 19.**

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

(19.2) Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 3 år før samlivsophævelsen.

(19.3) Ved ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19, stk. 2 finder § 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

## **Opsigelse**

### **§ 20.**

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

## **Eksklusion**

### **§ 21.**

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

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

- B) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.
- C) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
- D) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- E) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

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

(21.3) 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, herunder ryddelig-gøre andelen samt udlevere nøglerne til boligen til bestyrelsen på det tidspunkt som bestyrelsen har fastsat som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning.

## **Ledige boliger**

### **§ 22.**

(22.1) I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter § 17, § 18 eller § 21, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, overdrager bestyrelsen andelen. Bestyrelsen afgør hvem der skal overtage andel og bolig, og bestyrelsen er i den forbindelse berettiget til at lade andelen overdrage ved brug af ejendomsmægler jf. § 21, stk. 3.

## **Generalforsamling**

### **§ 23.**

(23.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

(23.2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Bestyrelsens beretning.
- 3) Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport.
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

- 5) Forslag.
- 6) Valg.
- 7) Eventuelt.

(23.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

### **Indkaldelse m.v.**

#### **§ 24.**

(24.1) Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Såfremt andelshaveren har tilmeldt sig hos foreningen, jf. nærmere § 24a, kan indkaldelse med samme varsel sendes digitalt til andelshaveren. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.

(24.2) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

(24.3) Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

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

(24.5) Hver andel giver een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt.

#### **§ 24 a.**

(24a.1) Foreningen/bestyrelsen/ administrator kan fremsende alle meddelelser, brev og dokumenter, herunder indkaldelser til generalforsamling, forslag og opkrævninger digitalt via e-mail eller beboerwebben, såfremt andelshaveren har oplyst sin e-mailadresse, som angivet i stk. 2. Påkravs-, påbuds- og eksklusions skrivelser skal dog altid tillige sendes med almindeligt og anbefalet brev.

(24a.2) Alle andelshavere skal om muligt oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikationsadresse til administrator. En andelshaver har selv ansvaret for at underrette administrator om ændring i oplysningerne.

(24a.3) Dokumenter m.v., som er sendt til den oplyste e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikationsadresse, skal anses for at være kommet frem til andelshaveren.

(24a.4) Meddelelser og bilag til indkaldelse og bilag til andre dokumenter kan lægges på foreningens hjemmeside/anden tilsvarende fildeling. For så vidt angår bilag til indkaldelser og andre informationer af væsentlig karakter, kan dette materiale dog kun lægges på hjemmesiden/anden tilsvarende fildeling, hvis det er nævnt i indkaldelsen eller andelshaveren har fået oplysningen herom til den i stk. 2 nævnte e-mailadresse / kommunikationsadresse.

(24a.5) Foreningen/bestyrelsen/administrator og andelshavere er, uanset stk. 1-4, berettiget til at give meddelelser m.v. med almindelig post eller ved omdeling af skriftligt materiale.

## **Flertal**

### **§ 25.**

(25.1) Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2 - 4. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.

(25.2) 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%, eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25% af den hidtidige boligafgift, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

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

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

## **Dirigent m.v.**

### **§ 26.**

(26.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

(26.2) Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede skal udleveres til andelshaverne senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

## **Bestyrelse**

### **§ 27.**

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

(27.2) Beslutning om optagelse af realkreditlån kan træffes af bestyrelsen, såfremt lånet er tilbudt til nedbringelse af pantegæld (omprioritering), og medlemmerne ikke hæfter personligt for lånet.

(27.3) Ved udbetaling af honorar eller telefongodtgørelse og kontorholdsgodtgørelse til bestyrelsesmedlemmer, suppleanter og interne kritiske revisorer, skal der foreligge skriftlig dokumentation med underskrifter fra alle i den siddende bestyrelse.

(27.4) Udbetaling af honorar eller telefongodtgørelse og kontorholdsgodtgørelse til bestyrelsesmedlemmer, suppleanter og kritiske revisorer, sker årligt bagud og udbetaling sker tidligst én måned før den ordinære generalforsamling.

(27.5) Alle udbetalinger af diverse håndværkerregninger skal godkendes af kassereren, som skal være et bestyrelsesmedlem, der ikke er formand, næstformand eller sekretær.

(27.6) Alle udbetalinger af diverse indkøb til foreningen og fra formandskassen skal godkendes og underskrives af både kassereren og formanden, samtidig skal foreligge regnskabsmæssig korrekt dokumentation, såsom regninger eller boner.

## **Bestyrelsesmedlemmer**

### **§ 28.**

(28.1) Bestyrelsen består af 3-5 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingsbestemmelse.

(28.2) Bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

(28.3) Generalforsamlingen vælger desuden for 1 år ad gangen 1-3 bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

(28.4) Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere og disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges 1 person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Som bestyrelsesmedlem, suppleant eller kritisk revisor kan der ikke vælges flere fra samme familie, dvs. personer som er beslægtet i op- og nedstigende linie, personer som man er besvogret med i 1. led eller søskende samt søskendebørn. Genvalg kan finde sted.

(28.5) Bestyrelsen konstituerer sig selv med en formand, en næstformand, en kasserer og en sekretær.

(28.6) Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden foretager bestyrelsen ny konstituering indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt

antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

## **Møder**

### **§ 29.**

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

(29.2) Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.

(29.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

## **Tegningsret**

### **§ 30.**

(30.1) Foreningen tegnes af formanden og 2 andre bestyrelsesmedlemmer i forening også ved pantsætning af foreningens ejendom som led i omprioritering, jf. § 27 stk. 2.

## **Administration**

### **§ 31.**

(31.1) Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller anerkendt ansvarsforsikret administrationsselskab til som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

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

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

(31.4) Bestyrelsen kan helt eller delvist overlade bogføring, opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger, til et pengeinstitut eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske udbetalinger.

(31.5) Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlige ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.



## **Regnskab**

### **§ 32.**

(32.1) Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabs-skik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er 1/7-30/6.

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

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

## **Revision**

### **§ 33.**

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

(33.2) På den årlige generalforsamling vælges 2 interne kritiske revisorer og 1 revisorsuppleant, der skal være medlem af andelsboligforeningen, men som ikke må være bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter.

### **§ 34.**

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

## **Opløsning**

### **§ 35.**

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

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

ooo00ooo

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 10. april 1996 og senere generalforsamlinger 16/11 1998, 26/11 2002, 28/10 2003, 24/11 2004, 9/11 2005, 3/10 2006, 5/12 2006, 17/12 2007, 13/11 2008, 16/11 2009, 2/2 2011, 26/1 2012, 12/12 2012, 13/1 2014, 9/12 2014, 9/12 2015, 1/12 2016, 16/1 2020, 21/4 2021 og 1/2 2022.

I bestyrelsen: