

# **VEDTÆGTER**

**FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN**

**CARLSBORG**

## § 1

- Navn og hjemsted**
- (1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen Carlsborg
  - (1.2) Foreningens hjemsted er i Københavns kommune.

## § 2

- Formål**
- (2.1) Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr.nr. 1306 Udenbys Vester Kvarter, beliggende Ny Carlsberg Vej 9-11/Haderslevsgade 39.

## § 3

- Medlemmer**
- (3.1) Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.
  - (3.2) Som andelshaver kan man endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsaktion som ufyldstgjort panthaver. 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 1 år fra auktionsdagen sælge andelen til en person, der opfylder kravene i § 3, stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 1 år fra auktionsdagen, kan andelsboligforeningen frit vælge at overtage salget, og bestemme, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.
  - (3.3) Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
  - (3.4) Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.
  - (3.5) Hver andelshaver må ikke benytte mere end een bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.
  - (3.6) Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.

## § 4

- Indskud**
- (4.1) Ved stiftelsen af foreningen blev indskuddet nærmere ansat.
  - (4.2) Indskuddet skal indbetales kontant, idet dog beboere, der indtræder ved stiftelsen, kan modregne depositum, forudbetaling og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto.
  - (4.3) Ved optagelse af en ny andelshaver efter stiftelsen skal der ud over indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andel og lejlighed.

## § 5

- Hæftelse**
- (5.1) Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.
  - (5.2) For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i 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 og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har

taget forbehold herom.

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

## § 6

- Andel**
- (6.1) Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelen, således at det indbyrdes forhold mellem andelen kommer til at svare til boligernes lejeværdi.
- (6.2) Andelen i foreningens formue 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. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a.
- (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.

## § 7

- Boligaftale**
- (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.

## § 8

- Boligafgift**
- (8.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
- (8.2) Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes i henhold til størrelsen af de enkelte boliger.

## § 9

- Vedligeholdelse**
- (9.1) En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg inkl. radiatorer 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 toiletter, gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- (9.2) En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller område, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, altaner, terrasser, have og lign. For så vidt angår rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.
- (9.3) En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- (9.4) Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af

bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

- (9.5) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 21.
- (9.6) En andelshaver skal ved VVS-arbejde i sin lejlighed pr. 1. marts 2013 sørge for at få installeret stophaner (ballofix eller tilsvarende) på vandrør, så vandet til VVS-installationerne kan lukkes fra lejligheden (dvs. tilslutninger til håndvaske, vaskemaskine, opvaskemaskine, toilet, armatur i bruseniche m.v.). Stophane (ballofix eller tilsvarende) skal være monteret til samtlige af lejlighedens VVS-installationer senest pr. 1. januar 2015. Bestyrelsen kan herefter pålægge andelshaver på for egen regning at få monteret ballofixer eller tilsvarende i lejligheden. Mangler ballofixer eller tilsvarende ved salg af lejlighed efter denne dato vil sælger blive pålagt at betale for evt. manglende ballofixer eller tilsvarende.

## § 10

### Forandringer

- (10.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest fire uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden fire uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
- (10.2) Det påhviler den enkelte andelshaver at sikre at alle forandringer udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- (10.3) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagningssattest forevises.

## § 11

### Fremleje

- (11.1) En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.
- (11.2) En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejjetageren og lejekontrakten, herunder betingelserne for fremlejjemålet.
- (11.3) Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelse.
- (11.4) Korttidsfremleje:

1. En andelshaver kan fremleje sin lejlighed helt eller delvis i en kortere periode til ferieformål (så som Airbnb). Udlejningen må ikke få erhvervs-lignende karakter eller omfang og følgende skal iagttages:

1) Lejligheden må højst udlejes 5 gange og maksimalt 35 dage i løbet af et kalenderår.

2) Andelshaveren skal opretholde sin folkeregisteradresse i lejligheden og det er andelshaverens ansvar at sikre, at lejer er gjort bekendt med og overholder

foreningens vedtægter, husorden og evt. andre gældende bestemmelser i foreningen.

3) Beboere i egen og naboopgang skal før hver enkelt udlejning orienteres om udlejningen. Orienteringen skal indeholde information om: antallet af lejere, lejeperiodens længde og kontaktoplysninger til den udlejende andelshaver. Orientering til beboerne skal enten mailes eller lægges i postkasserne.

2: Overtrædelse af reglerne for korttidsfremleje, herunder vilkårene anført i stk. 1, anses for at være til alvorlig skade eller ulempe for andre medlemmer eller foreningens virksomhed. Overtrædelsen kan efter påkrav i gentagelsestilfælde medføre eksklusion i henhold til eksklusionsbestemmelsen i vedtægterne. Bestyrelsen kan tillige ved overtrædelse udstede forbud mod fremleje i medfør af stk. 1. Forbuddet gælder for ét år pr. forbud og overtrædelse af forbuddet kan medføre eksklusion efter vedtægternes bestemmelser herom.

## § 12

- Husorden**
- (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.

## § 13

- Overdragelse**
- (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 boliger skal gives i nedenstående rækkefølge. For så vidt angår andele med brugsret til en lejlighed på øverste etage gælder særligt, at personer, der overfor foreningen forpligter sig til af foreningen, ved yderligere andelsindskud og i øvrigt på nærmere af foreningens bestyrelse fastsatte vilkår, at erhverve en af bestyrelsen afgrænset del af loftsarealet med henblik på at udvide lejlighedens beboelsesareal, har fortrinsret forud for personer, der ikke ønsker at forpligte sig hertil. Dette gælder også såfremt personen, der ønsker at forpligte sig måtte være lavere rangeret i nedenstående rækkefølge end personen, der ikke ønsker at forpligte sig, forudsat at personen, der ikke ønsker at forpligte sig, ikke er omfattet af § 13.2 A.:
- A) Den, der indstilles af andelshaveren når overdragelsen sker til overdragerens barn, søskende eller forældre – eller i forbindelse med bytning af bolig (efter mindst 2 års medlemskab) – eller til et nærtstående husstandsmedlem (partner, sambo, ægtefælle), der i mindst 2 år i forvejen har beboet lejligheden sammen med andelshaveren.
- B) Andre andelshavere efter anciennitet i ejendommen, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne bolig overlades til foreningens venteliste – først interne dernæst eksterne venteliste. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne bolig overlades til ventelisten - først internt dernæst eksternt.
- C) Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen efter følgende principper:
- Ventelisten administreres af bestyrelsen
  - Der optages nye navne på ventelisten ved lodtrækning på den årlige generalforsamling
  - ”Venteliste” er fast punkt på dagsordenen for generalforsamlingen
  - Det er kun andelsboligforeningens medlemmer, der kan indstille nye navne til listen
  - Foreningens medlemmer kan have op til 2 personer på ventelisten ad gangen – (dvs. det er foreningens medlemmer, som har én eller ingen på listen, der kan

deltage i lodtrækningen.)

- f. Ved optagelse på ventelisten indbetales et et engangsbeløb fastsat af generalforsamlingen (for 2009: kr. 100,00), som dækker udgifter for administration af ventelisten
- g. Personer på ventelisten skal senest pr. 1. februar (dvs. inden generalforsamlingen) selv meddele andelsboligforeningen, om de fortsat ønsker at være på listen, inklusive eventuelle adresseændringer. Ellers slettes de af listen, som igen revideres på bestyrelsesmøde inden generalforsamlingen.
- h. Personer på ventelisten skal opgive deres e-mailadresse. Andelslejligheder til salg vil alene blive ubudt via e-mail, hvorefter interesserede har 1 uge til at reagere.
- i. I tilfælde af, at der sker så stor udskiftning blandt beboerne i andelsforeningen, at ventelisten "tømmes" eller ingen på ventelisten ønsker en udbudt lejlighed, kan bestyrelsen foretage en "nød-lodtrækning" til en ny venteliste udenom generalforsamlingen. Bestyrelsen beder i dette tilfælde - ved opslag i opgangene - beboere om at indstille nye personer til listen. Opslagene skal hænge på tavlerne i en uge.

D) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

## § 14

### Pris

- (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. Andelenes pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
  - B) Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
  - C) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
  - D) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektiv prisnedslag under hensyn hertil.
- (14.2) Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B - D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. 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 overtagedesdagen 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 skal ske på grundlag af en opgørelse udarbejdet af et eksternt vurderingsfirma, der er udpeget af bestyrelsen. Et bestyrelsesmedlem deltager ved vurderingen. Vurderingen betales af den fraflyttende andelshaver
- (14.5) 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 der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

## § 15

### Fremgangsmåde

- (15.1) Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.
- (15.2) Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved handlens gennemførelse herunder i forbindelse med uoverenstemmelser mellem parterne, der kræver bestyrelsens/administrators involvering samt i forbindelse med afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangs salg eller –auktion.
- (15.3) Overdragelsessummen skal indbetales kontant til foreningen inden overdragelsestidspunktet efter nærmere anvisning fra bestyrelsen og/eller administrator, 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. Såfremt overdragelsesaftalen indgår mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille bankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.
- (15.4) Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og lignende. Foreningen er endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler ved overtagelsen.
- (15.5) Erhververen har 14 dage efter overtagelsen til at fremkomme med eventuelle indsigelser ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Disse skal fremsendes skriftligt til bestyrelsen/administrator. Foreningens vurderingsmand vil herefter vurdere, hvorvidt indsigelserne giver anledning til yderligere fradrag. Såfremt parterne stadig er uenige herom, udbetales det tilbageholdte beløb i henhold til vurderingsmandens afgørelse og den part, der ikke er enig i vurderingsmandens afgørelse, må i så fald anlægge civil retssøgsmål mod modparten.
- (15.6) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3-5, skal afregnes senest 6 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

## § 16

### Garanti for lån

- (16.1) I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og

andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angivet frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne for eksklusion.

- (16.2) Låntager kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 forudgående månedssydelselser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

## § 17

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

## § 18

- Dødsfald** (18.1) I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte eller overtage 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, søskende, 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.

## § 19

- Samlivsophævelse** (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 de seneste 12 måneder før samlivsophævelsen.
- (19.3) Ved ægtefælles fortsættelse af medlemsskab 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.

## § 20

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

## § 21

- Eksklusion** (21.1) I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:
- A) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.
  - B) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 16 stk. 4.
  - C) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.
  - D) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
  - E) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
  - F) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.
  - G) Såfremt en andelshaver ikke bebor sin andel
- (21.2) Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 17.

## § 22

- Ledige boliger** (22.1) I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter § 17, § 18 eller § 21, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13.2 B og C. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

## § 23

- Generalforsamling** (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 årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
  - 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
  - 5) Forslag.
  - 6) Venteliste.
  - 7) Valg.
  - 8) 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.

## § 24

### Indkaldelse m.v.

- (24.1) Generalforsamlingen indkaldes med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling 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.
- (24.6) Elektronisk kommunikation:

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

Stk. 2: Når foreningen har registreret en e-mail adresse på et medlem, er bestyrelsen og administrator berettiget til fra dette tidspunkt alene at have elektronisk korrespondance med medlemmet og fremsende alle meddelelser, herunder bl.a. indkaldelser til og referater fra generalforsamlinger inklusive alle bilag, vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, varslinger og påkrav af enhver art, inkassoskrivelser mv. Fremsendelse gælder også anden elektronisk fremsendelse.

Stk. 3: Bestyrelsen og administrator kan i al korrespondance, både pr. post eller e-mail, henvise til at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på foreningens hjemmeside eller på

anden tilgængelig elektronisk platform. Nævnte bilag anses derved at være indeholdt i forsendelsen. Dette gælder uanset om der måtte være angivet andet i andre bestemmelser i nærværende vedtægt.

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

Stk. 5: Bestyrelsen er, uanset ovenstående bestemmelser, altid berettiget til at fremsende materiale, af enhver art til foreningens medlemmer med almindelig post.

## § 25

- Flertal**
- (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) Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.
  - (25.4) Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 3/4 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 3/4 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

## § 26

- Dirigent m.v.**
- (26.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
  - (26.2) Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede skal tilstilles andelshaverne senest een måned efter generalforsamlingens afholdelse.

## § 27

- Bestyrelse**
- (27.1) Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.
  - (27.2) Bestyrelsen har bemyndigelse til at træffe beslutning om yderligere pantsætning af ejendommen som sikkerhed for nye kreditforeningslån, såfremt provenuet af det nye lån anvendes til nedbringelse af eksisterende pantegæld. Beslutningen skal tiltrædes af foreningens administrator eller revisor. Bemyndigelsen indebærer, at bestyrelsen kan underskrive nye pantebreve, tinglysningsaftaler, kurskontrakter, rykningspåtegninger, opsigelser m.v.

## § 28

## **Bestyrelses- medlemmer**

- (28.1) Bestyrelsen består af en formand og yderligere 3-4 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- (28.2) Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.
- (28.3) De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.
- (28.4) Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelses-suppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- (28.5) Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem kan kun vælges een person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.
- (28.6) Bestyrelsen konstituerer sig selv med kasserer, sekretær og næstformand.
- (28.7) Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

### **§ 29**

- (29.1) Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- (29.2) Sekretæren skriver referat for bestyrelsesmøder. Referatet godkendes af bestyrelsen inden eventuel offentliggørelse.
- (29.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

### **§ 30**

## **Tegningsret**

- (30.1) Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening, dog kun ét, hvis der er 3 bestyrelsesmedlemmer.

### **§ 31**

## **Administration**

- (31.1) Generalforsamlingen kan vælge en professionel administrator til 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 og 4 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 hævning ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.
- (31.4) Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade 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 sædvanlig ansvars og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.

### § 32

**Regnskab**(32.1) Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er 1.11 til 31.10.

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

- (32.4) 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.

### § 33

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

### § 34

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

### § 35

**Opløsning** (35.1) Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.  
(35.2) Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andels størrelse.

Således vedtaget opdateret på foreningens generalforsamling den 30.01.2014.

I bestyrelsen:

## Irina Bothmann Nielsen

BESTYRELSESMEDELEM

Underskrevet med privat NemID

PID: 9208-2002-2-043203410985

Tidspunkt for underskrift: 03-03-2017 kl.: 11:03:07

 NEM ID

## Jaris Peter Zeck

FORMAND

Underskrevet med privat NemID

PID: 9208-2002-2-031681869784

Tidspunkt for underskrift: 13-03-2017 kl.: 23:06:45

 NEM ID

## Jenny Maria Hall

BESTYRELSESMEDELEM

Underskrevet med privat NemID

PID: 9208-2002-2-337331730897

Tidspunkt for underskrift: 13-03-2017 kl.: 08:25:59

 NEM ID

## Louise Linnemann Mottes

BESTYRELSESMEDELEM

Underskrevet med privat NemID

PID: 9208-2002-2-686774102047

Tidspunkt for underskrift: 02-03-2017 kl.: 20:03:16

 NEM ID

Dette dokument er underskrevet med esignatur. Dokumentet er forsejlet og tidsstempelt af uvildig og betroet tredjepart. Indlejret i dokumentet er det originale aftaledokument og et signeret dataobjekt for hver underskriver. Det signerede dataobjekt indeholder en matematisk hashværdi beregnet på det originale aftaledokument, så det altid kan påvises, at det er lige netop dette dokument der er underskrevet. Der er dermed altid mulighed for at validere originaliteten og gyldigheden af underskrifterne og disse kan altid løftes som bevisforelse.

Signaturen er OCES-certificeret og overholder derfor alle offentlige anbefalinger og lovgivninger for digitale signaturer. Med esignatur OCES - certificerede løsninger sikres det, at alle danske og europæiske lovgivninger bliver overholdt i forhold til personfølsomme oplysninger og gyldige digitale signaturer.

Ønsker du mere information om digitale dokumenter underskrevet med esignatur, kan du besøge vores videnscenter på [www.esignatur.dk/videnscenter](http://www.esignatur.dk/videnscenter)