

**VEDTÆGTER FOR**

**ANDELSBOLIGFORENINGEN**

**HARALDSTED**

## § 1

- Navn og hjemsted** (1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen Haraldsted stiftet den 20. december 1959.
- (1.2) Foreningens hjemsted er i Københavns Kommune.

## § 2

- Formål** (2.1) Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 5691, 5705, 5706, 5707, 5708 og 5709 Udenbys Klædebo Kvarter, beliggende Haraldsgade 19-51.

## § 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 endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion 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 flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- (3.4) 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, militær tjeneste, midlertidig forflyttelse og ved svigtende salg for en begrænset periode på maksimalt 2 år.

## § 4

- Indskud** (4.1) Indskud udgør et beløb, svarende til den husleje, der var forudbetalt, da foreningen erhvervede ejendommen.
- (4.2) I tillæg kan alle medlemmer med brugsret til en lejlighed på 4. sal indrette og inddrage arealet beliggende umiddelbart over andelshaverens nuværende lejlighed, såfremt arealet er ledigt. Der betales indskud og boligafgift i samme forhold som for de øvrige andele. De nærmere betingelser fastsættes i en af bestyrelsen godkendt allonge til andelen, der herefter bliver ét med den øvrige andel ved fremtidige salg heraf.
- (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 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.
- (5.4) Når en ny andelshaver er indtrådt i foreningen er denne pligtig til at udrede sin sælgers eventuelle restancer i forbindelse med opgørelse af vand- og varmeregnskaber.

## § 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 indbyrdes værdi.
- (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. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende.

## § 7

### Boligaftale

- (7.1) Medlemmernes forpligtelser/rettigheder fremgår af lovgivningen for andelsboliger, nærværende vedtægter, husordensreglement og eventuelle aftaler og generalforsamlingsbeslutninger. Der oprettes ikke særskilt boligaftale med medlemmerne med mindre generalforsamlingen træffer anden beslutning herom.
- (7.2) En bolig må som udgangspunkt udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder, ansatte, ombygning af andelsboligen og skiltning, såfremt det ikke er til påviselig gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter kommunale forskrifter.

## § 8

### Boligafgift

- (8.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen, der ligeledes er kompetent til at foretage regulering af boligafgiften for de enkelte lejligheder.
- (8.2) Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes i forhold til størrelsen af de enkelte boliger dog med den undtagelse, at såfremt brugsretten til andelen ikke har været ændret siden stiftelsen betaler andelshaveren i dette tilfælde kr. 12,00 pr. mdr. pr. lejlighed mindre end alle øvrige.

## § 9

### Vedligeholdelse

- (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 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, 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) Vedtager andelsboligforeningen at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringernes gennemførelse og skal give håndværkerne uhindret adgang til boligen.
- (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. Bestyrelsen har med et varsel på 14 dage ret til at få eller skaffe sig og foreningens rådgivere og håndværkere adgang til en andelshavers bolig for at gennemføre fælles vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder, hvor andelshavernes gennemførelse kræver adgang til andelshaverens lejlighed. Hvis andelshaveren modsætter sig adgang, betragtes det som væsentlig misligholdelse af foreningens vedtægter, hvorfor det kan medføre eksklusion i henhold til vedtægternes § 21.
- (9.5) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for 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. Bestyrelsen har, med et varsel på 8 dage ret til at skaffe sig og foreningens rådgivere og håndværkere adgang til en andelshavers bolig for at kontrollere, at blandt andet badeværelsesgulvevægge og diverse afløb er tætte, således at eventuel manglende vedligeholdelse ikke medfører skade på foreningens bygning m.v. Bestyrelsen har med et varsel på 8 dage ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne er foretaget under henvisning til ovenstående.
- (9.6) Ved fraflytning eller ved brugsrettens overgang til et nyt medlem, skal lejligheden sættes i god stand med tapet, hvidtning og maling i fornødent omfang.

## § 10

### Forandringer

- (10.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre 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) Alle forandringer skal 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 ibrugtagingsattest forevises. Ligeledes kan bestyrelsen nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være u hensigtsmæssig eller at forandringen vil stride mod andre andelshaveres interesser. Ved følgende forandringer kan bestyrelsen dog ikke blankt nægte godkendelse, men alene stille krav til arbejdets udførelse, jf. stk. 2 og nærværende. Disse forandringer omfatter: udskiftning af køkken, indretning af bad i eksisterende bade- eller toiletrum, forsænkning af lofter, nedrivning af vægge mellem beboelsesrum, opsætning af skabe, udvidelse af elinstallation og tilsvarende sædvanlige forandringer.

## § 11

- Fremleje**
- (11.1) En andelshaver er først berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig efter to års medlemskab af foreningen og alene med bestyrelsens tilladelse. Andelshaveren har udelukkende ret til ét fremleje forløb for én periode på maksimalt to år. Herefter skal andelshaveren igen bebo andelen i mindst to år før andelshaveren igen har ret til fremleje.  
Bestyrelsen fastsætter retningslinierne for fremleje, og skal godkende fremlejetager samt betingelserne for fremlejen, idet det bemærkes, at bestyrelsen ikke er ansvarlig for kontraktens konkrete indhold, hvis lovlighed andelshaveren alene hæfter for overfor fremlejetager.
- (11.2) Bestyrelsen kan i helt specielle tilfælde dispensere fra reglen om to års medlemskab.
- (11.3) Bestyrelsens godkendelse af en fremlejekontrakt er betinget af, at huslejen maksimalt udgør den af Københavns Kommunes Huslejenævns fastsatte maksimalt lovlige leje. Bestyrelsen indhenter hos Huslejenævnet én gang årligt vurdering af maksimal leje for en toværelses referencelejlighed. Andelshavere kan vælge at anvende denne vurdering ifm. fremleje af lejlighed. Ønsker man at bestride denne vurdering, kan man som andelshaver for egen regning indhente egen vurdering fra Huslejenævnet. I så fald kan denne vurdering benyttes af bestyrelsen som nyt grundlag.  
Denne vurdering tilsigtes ikke at være ældre end 12 måneder. Der kan godkendes et tillæg op til 10 % ved fremleje af møbleret lejlighed.
- (11.4) Fremleje eller -lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.
- Korttidsfremleje**
- (11.5) En andelshaver kan fremleje sin lejlighed i en kortere periode til ferieformål privat eller via relevante udlejningstjenester. Den til formålet af bestyrelsen udarbejdede kontrakt skal anvendes og eventuelt vedlægges kontrakt fra udlejningstjeneste til orientering.
- (11.6) Udlejningen må ikke få erhvervs lignende karakter eller omfang og følgende skal iagttages:
- A) Lejligheden må udlejes maksimalt 14 dage pr. forløb, maksimalt 42 dage i løbet af et kalenderår og her maksimalt fordelt på 12 forløb.
- B) 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 relevante gældende bestemmelser i foreningen.
- C) Opgangens øvrige beboere skal før hvert enkelt fremleje forløb 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.
- D) Der må maksimalt udlejes til to personer pr. beboelsesrum i andelen.
- (11.7) Overtrædelse af reglerne for korttidsfremleje, herunder vilkårene anført i stk. 5, 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. 5. Forbuddet gælder for ét år pr. forbud og overtrædelse af forbuddet kan medføre eksklusion efter vedtægternes bestemmelser herom.
- (11.8) Det er en integreret del af forslaget, at bestyrelsen til ethvert tidspunkt og uden generalforsamlingsbeslutning har ret til at afbryde muligheden for korttidsfremleje for både en, flere eller alle foreningens andelshavere baseret på erfaringerne hermed indtil næstkommende generalforsamling, hvor der i så fald skal ske en fornyet drøftelse og stillingtagen til, hvorvidt muligheden herfor skal genoptages eller ej.

## § 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.
- (12.3) Uden bestyrelsens samtykke må et medlem ikke drive erhvervsvirksomhed i ejendommen, undtagen i lokaler som er bestemt hertil, anbringe motorer, faste maskiner, reklameskilte og radio- og tv-antenner i eller på bygningen. Vedligeholdelse af sådanne installationer påhviler det pågældende medlem, såfremt tilladelse er givet.
- (12.4) Såfremt tilladelse gives, er det pågældende medlem pligtig til at tegne forsikringer i nødvendigt omfang til sikring af de eventuelle skader, som den pågældende installation/virksomhed vil kunne påføre ejendommen. Andelshaveren er til enhver tid forpligtet til ved påkrav fra bestyrelsen at forevise præmiestikviteringer.

## § 13

### Overdragelse

- (13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er andelshaver 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, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med intern bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
  - B) Andre andelshavere, der er indtegnet på en intern venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Ancienniteten på den interne venteliste er baseret på, hvor længe andelshaveren har beboet nuværende andel – dog vil erhvervelse med henblik på sammenlægning både horisontalt eller vertikalt have forrang. Alle andelshavere indtegnes automatisk på den interne venteliste ved indflytning i nuværende andel. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres med mindre, at andelen er erhvervet med henblik på sammenlægning.

Hvis andelen ikke er solgt med henblik på sammenlægning tilbydes den først til de indtegnede på ventelisten i overensstemmelse med reglerne i denne paragrafs stk. 2 litra B, og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen. Tilladelse til sammenlægning skal foreligge senest 6 måneder efter køb, idet andelshaveren i modsat fald er forpligtet til igen at sætte andelen til salg i overensstemmelse med nærværende paragraf, hvor indstillingsretten i så fald går retur til den oprindelige andelshaver.
  - C) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.
- (13.3) Ved salg inddrages eventuelt loftsrums til foreningens videre dispositum efter bestyrelsens nærmere anvisning.

## § 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) Depositum svarende til 1½ måneds boligafgift.
  - C) Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
  - D) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
  - E) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektiv prisnedslag under hensyn hertil.
- (14.2) Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra C - E 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 E 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 eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand sker på grundlag af ABFs regler og opgørelse udarbejdes af sagkyndig vurderingsmand udpeget af bestyrelsen. Honorar til sagkyndig vurderingsmand deles 50/50 imellem køber og sælger.
- (14.5) Sælger skal foretage el- og vvs-syn af lejligheden samt udbedre alle ulovlige installationer for dennes regning, før der foretages vurdering af lejligheden.
- (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 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 tvangssalg 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 over for 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 21 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 civilt søgsmål 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 angiven 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 i § 21 om eksklusion.



- (16.2) Långiver 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 foregående månedsydelser 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 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, børn, børnebørn eller forældre som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 6 måneder.
  - B) Testamentarisk bestemmelse om overtagelse af andel.
  - C) 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 tremånedersdagen 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 det seneste år 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.

- (19.4) Ved deloverdragelse grundet samlivsophævelse eller samlivstilføjelse gælder følgende særbestemmelser ved selve overdragelsen:
- A) Deloveroverdragelser i forbindelse med enten samlivsophævelser og samlivstilføjelser håndteres under bestemmelserne, der er gældende under den nuværende bestemmelse i vedtægterne for samlivsophævelse.
  - B) Ved deloverdragelser gælder ikke krav om henholdsvis VVS og EL tjek.
  - C) Foreningen opfordrer til, at der udarbejdes ekstern vurdering af andelsboligen, men ønskes dette ikke af parterne, kan parterne foretage deres egen yderligere nedskrivning af forbedringsværdierne og derved opdatere vurderingen indhentet ved det fælles køb, således at parterne opdaterer den frem indtil tidspunktet for deloverdragelsens indgåelse, hvilken opgørelse og korrektheden heraf andelsboligforeningen eller administrator imidlertid ikke kan gøres ansvarlig for eller bistå med.
  - D) Der skal udarbejdes lovpligtige nøgleoplysninger.
  - E) Parterne skal betale administrator og foreningen det mellem disse aftalte gebyr for udarbejdelse af deloverdragelsesaftale, der medmindre andet aftales mellem parterne, deles med halvdelen til hver.
  - F) Det påhviler parterne selv at sikre, at købesummen berigtiges som aftalt, og at eventuelle nødvendige gældsovertagelser sker korrekt med bistand fra deres respektive pengeinstitutter og lignende.

## § 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. 1.
  - 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 groft tilsidesætter vedtægternes bestemmelser.
- (21.2) Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 15.

- (21.3) Administrator er berettiget til hos andelshaveren at opkræve et gebyr efter medgået tid til dækning af administrators særskilte tidsforbrug i forbindelse med håndtering af restancer, eksklusion med videre for at friholde foreningen fra omkostninger herved.

## § 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, kan bestyrelsen frit afgøre, hvem der skal overtage boligen.

## § 23

- Generalforsamling** (23.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- (23.2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
- 1) Valg af dirigent og referent.
  - 2) Bestyrelsens beretning.
  - 3) Forelæggelse af årsregnskab og godkendelse af årsregnskabet.
  - 4) Forelæggelse af budget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
  - 6) Forslag.
  - 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 skriftligt med mindst 1 måneds varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 14 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.
- (24.2) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde senest 14 dage før generalforsamlingen.
- (24.3) Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved omdeling fra bestyrelsen eller på lignende måde senest 7 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, et myndigt husstandsmedlem eller fuldmagtshaver. 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 på en af bestyrelsen godkendt blanket give fuldmagt til trediepart. Enhver andelshaver eller fuldmagtshaver kan dog kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt.

## § 25

- Flertal**
- (25.1) Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2 - 4.
  - (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 over for 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 og referent.
  - (26.2) Referenten skriver referat for generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for foreningen. Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal så vidt muligt 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.

## § 28

- Bestyrelsesmedlemmer**
- (28.1) Bestyrelsen består af en formand, næstformand og yderligere 3-6 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
  - (28.2) Formanden og næstformanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen. Formand og næstformand er skiftevis på valg.
  - (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 bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
  - (28.5) Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant 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 en sekretær.

- (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 medlemmet eller en person, som medlemmet 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.

### § 30

#### Tegningsret

- (30.1) Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.
- (30.2) Bestyrelsen har bemyndelse 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 og/eller ekstern revisor. Bemyndigelsen indebærer, at bestyrelsen kan underskrive nye pantebreve, tinglysningsaftaler, kurskontrakter, rykningspåtegninger, opsigelser m.v.

### § 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 dennes 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, 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 besvigelssforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.

## § 32

### Elektronisk kommunikation

- (32.1) Alle medlemmer skal om muligt oplyse e-mailadresse til administrator. Et medlem bærer selv ansvaret for, at den oplyste e-mailadresse kan modtage beskeder, informationer, filer m.m. fra administrator eller bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse, 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.
- (32.2) Når foreningen har registreret en e-mailadresse 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.
- (32.3) 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.
- (32.4) Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondancen ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, at medlemmet ikke har oplyst e-mailadresse eller såfremt medlemmet har givet meddelelse til administrator om, at fremtidig korrespondance skal ske med almindelig post.
- (32.5) Bestyrelsen er, uanset ovenstående bestemmelser, altid berettiget til at fremsende materiale af enhver art til foreningens medlemmer med almindelig post.

## § 33

### Regnskab

- (33.1) Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er 1.1 til 31.12.
- (33.2) 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.
- (33.3) Hvert år medtages i resultatopgørelsen eller balancen 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.

## § 34

### Revision

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

## § 35

- (35.1) Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til driftsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

## § 36

- Opløsning**
- (36.1) Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
  - (36.2) 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 endeligt vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 7. april 2008 med efterfølgende ændringer den 22. juni 2009, 11. august 2010, 1. august 2013, 10. juli 2016, 24. august 2017, 28. juni 2018 og senest 14. august 2019.

Nærværende vedtægter er elektronisk underskrevet af den samlede bestyrelse:

Bjørn Amdi Sloth, formand

Anna Eistrup, næstformand

Mathias Lykke Poulsen

Frederik Kornelius Kaptain

Allan Bjerreskov

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Bjørn Amdi Sloth

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-881594405542  
Tidspunkt for underskrift: 05-09-2019 kl.: 21:01:44  
Underskrevet med NemID

## Anna Eistrup

---

Som Næstformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-059046655814  
Tidspunkt for underskrift: 06-09-2019 kl.: 08:09:13  
Underskrevet med NemID

## Allan Bjerreskov Jensen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-779973704160  
Tidspunkt for underskrift: 05-09-2019 kl.: 16:36:20  
Underskrevet med NemID

## Frederik Jørgen Kornelius Bjørk Kaptain

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-040238265571  
Tidspunkt for underskrift: 06-09-2019 kl.: 18:32:00  
Underskrevet med NemID

## Mathias Lykke Poulsen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-639484172543  
Tidspunkt for underskrift: 06-09-2019 kl.: 20:27:10  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: a66e08c4nYNq26248961