

VEDTÆGTER
for
Andelsboligforeningen HAB

Navn og hjemsted

§ 1.

- 1.1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen HAB.
- 1.2 Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

Formål

§ 2.

- 2.1 Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 164 Amagerbros Kvarter, beliggende Halfdansgade 45-57, Artillerivej 62-62 og Bergthorasgade 44-56, 2300 København S.

Medlemmer

§ 3.

- 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 Ved beboelse forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 3.3 Ved flytte ind forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 3.4 Hver andelshaver må ikke benytte mere end 1 bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren har ret til fremleje, jf. § 11.
- 3.5 En andelshaver, som har overtaget en bolig med henblik på sammenlægning, kan råde over 2 boliger i en periode på maksimalt 1 år. Inden periodens udløb skal byggearbejderne være afsluttet, og færdigmelding være indsendt til kommunen. Boligen kan ikke senere opdeles på ny.

Ved sammenlægning pålægges andelshaveren, at der skal skabes mindst én forbindelse mellem lejlighederne gennem væggen, således at den nye lejlighed fremstår som en samlet boligenhed, der maks. indeholder 1 køkken og 1 gasmåler. Det nedlagte køkken må godt benyttes som grovkøkken, med der må hverken installeres gas- eller el-komfur. Er disse retningslinjer ikke fulgt, vil dette ved næste lejligheds-overdragelse blive betragtet som en fejl/mangel, og beløbet for lejlighedens udbedring – for at leve op til ovenstående krav – vil blive tilbageholdt i det salgsprovenu, som skal udbetales til sælger.

- 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, eller der er tale om det sidste udlede lejemål.
- 3.7 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 9 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3, stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 9 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 § 23.

Indskud

§ 4.

- 4.1 For beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet et beløb svarende til:
- Kr. 13.416,70 for lejligheder på 55 m²
 - Kr. 15.124,26 for lejligheder på 62 m²
 - Kr. 15.368,22 for lejligheder på 63 m²
 - Kr. 15.612,16 for lejligheder på 64 m²
 - Kr. 16.831,86 for lejligheder på 69 m²
 - Kr. 17.319,74 for lejligheder på 71 m²
 - Kr. 17.563,68 for lejligheder på 72 m²
 - Kr. 18.295,50 for lejligheder på 75 m²
 - Kr. 18.539,44 for lejligheder på 76 m²
 - Kr. 20.978,84 for lejligheder på 86 m²
 - Kr. 21.466,72 for lejligheder på 88 m²
 - Kr. 23.174,30 for lejligheder på 95 m²
- 4.2 Indskuddet skal betales kontant. Dog kan beboere, der indtræder ved stiftelsen, 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 bolig.

Hæftelse

§ 5.

- 5.1 Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende, jf. 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 udtrykkeligt har taget forbehold herom.
- 5.3 En fratrædende andelshaver eller dennes 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 henhold 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 indbyrdes 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. 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.
- 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. Ved sammenlægning af lejligheder udfærdiges et nyt andelsbevis for den sammenlagte lejlighed. Andelshaveren betaler et gebyr for udstedelsen af et nyt andelsbevis. Gebyrets størrelse fastsættes af bestyrelsen.

Boligaftale

§ 7.

- 7.1 Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligafgift, 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 og ikke til erhverv.
- 7.3 Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til enhver af foreningens boliger, når forholdene kræver det. Bestyrelsen skal som hovedregel meddele et skriftligt varsel på mindst 14 dage forud for det tidspunkt, hvor adgang kræves. Adgang kan kræves med kortere varsel, når forholdene kræver det. Andre, som er anvist af bestyrelsen, f.eks. håndværkere, har ret til adgang efter samme regler som bestyrelsen. Såfremt en andelshaver modsætter sig, at bestyrelsen eller andre, som er anvist af bestyrelsen, får adgang til andelshaverens bolig, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen, og brugsretten til boligen bringes til ophør, jf. § 21.
- 7.4 Hver andel får af bestyrelsen anvist et depotrum i ejendommens kælder eller på ejendommens loft. Ved andelens salg afleveres depotrummet til foreningen i ryddelig og rengjort stand. Såfremt depotrummet ikke er ryddet og rengjort, vil bestyrelsen drage omsorg for, at dette sker for den fraflyttende andelshavers regning. Foreningens depotrum følger ikke bestemte andele. Bestyrelsen har til enhver tid ret til at foretage omfordeling af anviste depotrum.

Boligafgift

§ 8.

- 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, således at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jf. § 6.
- 8.3 Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejeloven 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 og renovering af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- 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 samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.
- 9.4 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan vedligeholdelsesarbejderne udføres af foreningen for andelshaverens regning, eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.

Forandringer

§ 10.

- 10.1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest 3 uger inden, den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden 3 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 ibrugtagningssattest forevises.

Fremleje

§ 11.

- 11.1 En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre andelshaveren 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, arbejdsophold (i eller uden for Danmark), udstationering (i eller uden for Danmark), midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fralytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde så som svigtende salg. Bestyrelsen kan forlange, at andelshaveren dokumenterer at fraværet er midlertidigt.
- 11.3 a. En andelshaver er, uanset andelshaverens begrundelse, berettiget til at fremleje eller udlåne sin bolig 1 gang i maksimalt 1 år inden for en ejer periode på 3 år. Når et fremlejeforhold i henhold til denne bestemmelse er ophørt, skal der gå mindst 2 år, før et nyt fremlejeforhold i henhold til denne bestemmelse må påbegynde. Første fremlejeforhold i henhold til denne bestemmelse må påbegynde, når en andelshaver har beboet sin bolig i mindst 1 år.
- b. En andelshaver er dog altid berettiget til at fremleje eller udlåne sin bolig 1 eller flere gange i en periode/perioder, som tilsammen ikke overstiger i alt 6 uger årligt.
- 11.4 Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet jf. stk. 2 og stk. 3. Der skal indgås en skriftlig fremlejeaftale, som skal afleveres i kopi til bestyrelsen førend fremlejemålets ikrafttræden. Bestyrelsen kan forlange, at fremlejeaftalen udarbejdes på en af bestyrelsen anvist standardformular. Andelshaveren betaler et gebyr, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen, for bestyrelsens/administrators behandling af fremlejesagen.
- 11.5 Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af bestyrelsen fastsatte betingelser. Bestyrelsen kan forlange, at andelshaveren redegør skriftligt for hvilke(n) person/personer, som har lejet eller lånt et værelse i andelshaverens bolig, samt vilkårene herfor.

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.
- 12.3 En andelshaver har dog altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige andelshaver er afskåret fra husdyrhold.

Overdragelse

§ 13.

- 13.1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er andelshaveren 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 bytning af bolig eller til børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst de seneste 2 år før overdragelsen.

- B) Den andelshaver, der i henhold til andelsboligforeningens regler for sammenlægning af boliger, er berettiget til at foretage sammenlægning, dog under forudsætning af, at andelshaveren underskriver andelsboligforeningens sædvanlige aftale herom.
 - C) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den andelshaver, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at den tilbydes først til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i stk. 2, litra C, D og E, og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen, jf. stk. 2, litra F.
 - D) Hjemmeboende børn af andelshavere, som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen.
 - E) Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, får forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten, herunder fastsætte gebyr for indtegning, hvor mange tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og at de indtegnede 1 gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.
 - F) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.
- 13.3 Erhververen af en bolig, som anvises efter en af foreningens ventelister i § 13.2, litra B, C, D eller E, skal betale et gebyr, som er fastsat af bestyrelsen. Der opkræves ikke gebyr for at være optegnet på ventelisterne.
- 13.4 Foreningens ventelister skal fremlægges til eftersyn for andelshaverne på hvert års ordinære generalforsamling.
- 13.5 Bestyrelsen har, på skriftlig begæring af den fraflyttende andelshaver, pligt til at anvise en ny andelshaver i medfør af § 13.2, litra B, C, D eller E senest 6 uger fra modtagelsen af begæringen. Begæringen kan først fremsættes, når rapporten fra vurderingsmanden foreligger, jf. § 14.4. Hvis bestyrelsen ikke har anvist en ny andelshaver inden for 6 ugers fristen, er den fraflyttende andelshaver berettiget til selv at indstille en køber, jf. § 13.2, litra F.

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 retningslinjer:
- A) Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. 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, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
 - B) Værdien af forbedringer, jf. § 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 værdforringelseskurver, 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 Fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af overdrageren. Bestyrelsen kan forlange, at prisen for forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes af den af foreningen sædvanligt benyttede vurderingsmand. Udgiften til vurderingsmanden betales med halvdelen til overdrageren og halvdelen af erhververen.
- 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 1 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. 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, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrator ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller –auktion.
- 15.3 Overdragelsessummen skal senest 2 uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – afregner proventuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere og dernæst til overdrageren.
- 15.4 Bestyrelsen er ved afregning overfor overdrageren berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o. lign. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

- 15.5 Såfremt erhververen, efter overtagelsen af boligen, forlanger prisnedslag for mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen, 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.
- 15.6 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3 – 5, skal afregnes tidligst 2 uger og senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

Ubenyttede boliger

§ 16.

- 16.1 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.

Dødsfald

§ 17.

- 17.1 I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle/registreret partner være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- 17.2 Hvis der ikke efterlades ægtefælle/registreret partner, 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 i mindst 3 måneder.
 - B) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
 - C) Personer, som af den afdøde ved testamente eller ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved andelshavers død.
 - D) Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.
- Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.
- 17.3 Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 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 overfor foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.
- 17.4 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

§ 18.

- 18.1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/registrerede partnere er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- 18.2 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.
- 18.3 Ved ægtefælles/registreret partners fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller/registrerede partnere være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle/registreret partner overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 18, stk. 2 finder §§ 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles/registreret partners overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-6, om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/registreret partner i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser overfor foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

Opsigelse

§ 19.

- 19.1 En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13 – 18 om overførsel af andelen.

Eksklusion

§ 20.

- 20.1 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 tråds påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 4.
 - 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 modsætter sig at bestyrelsen eller andre får adgang til andelen, når de har ret hertil, jf. § 7, stk. 3 og § 9, stk. 4.
 - F) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.
- 20.2 Efter eksklusionen bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og der forholdes som bestemt i §§ 13, stk. 2, litra B-E og 15.

Ledige boliger

§ 21.

- 21.1 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 §§ 16, 17 eller 20, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13, stk. 2, litra B-E. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

Generalforsamling

§ 22.

- 22.1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- 22.2 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, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
 - 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
 - 5) Forslag.
 - 6) Valg til bestyrelsen.
 - 7) Valg af administrator.
 - 8) Valg af revisor.
 - 9) Eventuelt.
- 22.3 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.

§ 23.

- 23.1 Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.
- 23.2 Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

- 23.3 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.
- 23.4 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle/registreret partner 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.
- 23.5 Andelshavere, som er ekskluderet, eller som er i restance med boligafgiften, har ikke adgang til generalforsamlingen.
- 23.6 Hver andel giver een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver eller til bestyrelsen. En andelshaver kan dog kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt. Bestyrelsen kan afgive ubegrænset antal stemmer i henhold til fuldmagt. Fuldmagt, som afgives til bestyrelsen, kan ikke være generel, men skal angive, hvad fuldmagtsgiver stemmer til de forslag, som er stillet. Lejligheder, som er sammenlagt eller solgt til sammenlægning, udgør én andel og giver én stemme.
- 23.7 Skriftlig indkaldelse til en generalforsamling kan fremsendes pr. mail, såfremt andelshaver skriftligt har givet tilladelse hertil.

Flertal

§ 24.

- 24.1 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.
- 24.2 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 40%, om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 40% af den hidtidige boligafgift og om optagelse af rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelse er usikker og uden et maksimum på fremtidig ydelse, 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 forslaget da endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.
- 24.3 Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem, andelshaverne hæfter personligt.
- 24.4 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 forslaget da endeligt vedtages med et flertal på mindst 3/4 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

Dirigent m.v.

§ 25.

- 25.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

- 25.2 Der udarbejdes referat af generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede skal tilstilles andels-haverne senest 3 måneder efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelse

§ 26.

- 26.1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.
- 26.2 Bestyrelsen har kompetence til at træffe beslutning om optagelse af nyt lån i realkreditinstitut uden personlig hæftelse for medlemmerne, såfremt provenuet af det nye lån i sin helhed skal anvendes til nedbringelse af eksisterende pantegæld (omprioritering).

Bestyrelsesmedlemmer

§ 27.

- 27.1 Bestyrelsen består af en formand og 4 – 6 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- 27.2 Formanden vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen.
- 27.3 De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.
- 27.4 Generalforsamlingen vælger desuden for 1 år ad gangen 2 eller 3 bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- 27.5 Som bestyrelsesmedlemmer eller –suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller/registrerede partnere samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller –suppleant kan kun vælges 1 person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.
- 27.6 Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand.
- 27.7 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 3, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.
- 27.8 Bestyrelsens medlemmer skal bebo deres boliger. Hvis et bestyrelsesmedlem fremlejer sin bolig, må bestyrelsesmedlemmet udtræde af bestyrelsen i fremlejeperioden. Et bestyrelsesmedlem må ikke være ansat i en fast stilling for andelsboligforeningen for eksempel som vicevært.

Møder

§ 28.

- 28.1 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandling af en sag, såfremt bestyrelsesmedlemmet eller en person, som bestyrelsesmedlemmet er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

28.2 Bestyrelsen skriver referat af bestyrelsesmøder.

28.3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsgang.

Tegningsret

§ 29.

29.1 Foreningen tegnes af formanden og 2 andre bestyrelsesmedlemmer i forening, også ved pantsætning af foreningens ejendom som led i omprioritering, jf. § 26, stk. 2. Ved formandens fravær tegnes foreningen af næstformanden og 2 andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Administration

§ 30.

30.1 Generalforsamlingen skal 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.

30.2 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 hævnning ved underskrift fra 2 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 modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.

30.3 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

§ 31.

31.1 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret.

31.2 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, jf. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.

31.3 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

§ 32.

32.1 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet.

§ 33.

- 33.1 Det reviderede og af revisor underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Opløsning

§ 34.

- 34.1 Opløsning ved likvidation forestås af 2 likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- 34.2 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.

oooOOooo

Således vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 7. april 2008, på foreningens ordinære generalforsamling den 28. april 2008, på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 7. september 2011 og på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 9. december 2015.

Underskrevet digitalt af bestyrelsen:

Penneo

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

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

Asbjørn Seenithamby Poulsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen

Serienummer: PID:9208-2002-2-722191755537

IP: 213.83.153.144

2017-02-10 09:01:01Z

NEM ID 

Anne Lykkegaard Madsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-075857399284

IP: 87.73.103.135

2017-02-13 08:57:28Z

NEM ID 

Lars Sejer Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen

Serienummer: PID:9208-2002-2-291211675426

IP: 87.73.89.212

2017-02-13 20:44:57Z

NEM ID 

Christina Ben-Yedidia Lykkegaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen

Serienummer: PID:9208-2002-2-873398687754

IP: 87.73.100.135

2017-03-12 18:00:30Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BMEWO-HFYHS-OTBN5-JIDEV-T03Z1-INJTJ

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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