

**VEDTÆGTER**  
**for**  
**AB NØRREVEDBÆK**

## § 1

- Navn og hjemsted** Stk. 1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen NørreVedbæk. Foreningen stiftet 4. september 1984.
- Stk. 2 Foreningens hjemsted er i Københavns Kommune.

## § 2

- Formål** Stk. 1 Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 1405 Udenbys Klædebo Kvater, beliggende Nørrebrogade 193 / Vedbækgade 2, 2200 Kbh. N

## § 3

- Medlemmer** Stk. 1 Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og som beboer eller samtidig med optageksen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.
- Stk. 2 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje andelsboligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtale andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregninger finder sted som anført i § 15.
- Stk. 3 Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter bolig til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- Stk. 4 Ved flytte ind forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- Stk. 5 Hver andelshaver må ikke benytte mere end én 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.
- Stk. 6 Såfremt en andelsbolig bliver ledig, skal bestyrelse søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1.

## § 4

- Indskud** Stk. 1 Indskud udgør et beløb, svarende til 1,000 kr. ved fuldt indskud / 300 kr. ved nedsat indskyd således som disse er fastansat ved stiftelsen.
- Stk. 2 Indskudet skal indbetales kontant.
- Stk. 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 andels og lejlighed.

## § 5

### Hæftelse

- Stk. 1 Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog stk. 2.
- Stk. 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 underpant 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.
- Stk. 3 En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny andelshaver har overtaget andelsboligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

## § 6

### Andel

- Stk. 1 Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes lejeværdi
- Stk. 2 Andelsboligen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-18, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.
- Stk. 3 Andelsboligen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. 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. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.
- Stk. 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

- Stk. 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 disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger
- Stk. 2 En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form

## § 8

### Boligafgift

- Stk. 1 Boligaftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.

- Stk. 2 Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte andelsboliger fastsættes således, at fordelingen sker i samme forhold som andelshaverens andel i foreningens formue, jf. § 6, stk. 1
- Stk. 3 Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelejen kan opkræves ved sen betaling af leje.
- Stk. 4 Bestyrelsen indkalder skriftligt med mindst fire ugers varsel, til fællesarbejde. Indkaldelsen skal indeholde tid, sted og arbejdsopgaver samt frist for tilmeldingen. Bestyrelsen tilrettelægger arbejdet for de tilmeldte andelshavere. Som et engangsbeløb skal der betales 500,- kr., af de andelshavere som ikke deltager i fællesarbejdet. Beløbet bliver trukket over næstkommende husleje.
- Stk. 3 På begæring af mindst tre fremmødte andelshavere skal enkeltbesparelser, der beløbsmæssigt overstiger fem % af den årlige boligafgift, endeligt dokumenteres ved to skriftlige tilbud. Et eller flere engangsbeløb må inden for et regnskabsår ikke overstige i alt ti % af den årlige boligafgift. Betaling af beløbet sker efter bestyrelsens anvisning.

## § 9

### Vedligeholdelse

- Stk. 1 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen, 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 eller køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ældre.
- Stk. 2 En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- Stk. 3 Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.
- Stk. 4 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 andelshaverens ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel jfr. § 21.

## § 10

### Forandringer

- Stk. 1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer i boligen. Forandringen skal anmeldes skriftlig 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.
- Stk. 2 Såfremt forandringerne ønskes udført af hensyn til ældre/handicappede kan bestyrelsen ikke blankt benægte godkendelse, men alene stille krav til arbejdets udførelse jf. st. 3 og stk. 4 og alene nægte godkendelse, såfremt foran-

dringerne medfører væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen. Bestyrelsen kan betinge godkendelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

Det er tilladt at etablere fransk altan ud mod gården. Alle franske altaner skal udformes ens.

Etablering af fransk altan skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen med kopi af byggetilladelsen senest 4 uger inden den bringes til udførsel.

Andelshavere med gårdaltan er forpligtet til at overholde følgende vilkår: enhver udgift ved altanens etablering og konstruktion påhviler andelshaveren uden udgift for foreningen og andelshaveren skal selv sørge for alle lovmæssige offentlige godkendelser.

Andelshaveren skal for egen regning og uden merudgift for eningen holde altanen i vedligeholdelsesforsvarlig og lovlig tilstand.

Såfremt foreningen som følge af den etablerede altan har meromkostninger ved almindelig vedligeholdelse, skal andelshaveren friholde foreningen for enhver udgift i sådanhenseende.

- Stk. 3 Alle forandringer skal udføres håndværkmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kraven i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- Stk. 4 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse for andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises.

## § 11

### Fremleje

- Stk. 1 En andelshaver må hverken helt eller delvist overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2 eller stk. 3.
- Stk. 2 En andelshaver er, når han har beboet i andelslejligheden i normalt mindst et halvt år, 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. Bestyrelsen har mandat til at give tilladelse til udlejning, når vægtige grunde taler herfor såsom svigtende salg. En sådan tilladelse er kun gyldig såfremt tilladelsen er tidsbegrænset til maksimum 2 år. Hvis en andelshaver har haft sin lejlighed fremlejet, skal andelshaveren bebo lejligheden minimum 1 år, før en ny fremleje kan godkendes. Fremlejer skal godkendes af bestyrelsen inden indflytning.
- Dog tillades udlejning i forbindelse med forældre køb, da erhvervelsen alene betragtes som alternativ finansiering, og idet udlejer og lejer sidestilles, således at lejer kan deltage i foreningens drift på udlejers vegne. Andelshaveren / udlejer kan ekskluderes af foreningen som følge af lejers handlinger, såfremt disse er i strid med foreningens vedtægter § 21. Udlejning kan alene ske til livsarvinger.
- Fraflytter andelshavernes livsarvinger fra lejligheden, skal lejligheden straks overrages efter bestemmelsen i nærværende vedtægt. Yderligere udlejning kan ikke finde sted. Der kan maksimalt tillades, at 2 lejligheder i foreningen agerer som forældre køb, hvorfor bestyrelsens forudgående tilladelse til udlejning er påkrævet.
- Stk. 3 Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser,

Stk. 4 En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst ½ år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af 3 dages varighed og kan sammenlagt højst udgøre 3 uger pr. kalenderår. Bestyrelsen og de øvrige beboere i ejendommen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske. Andelshavere har ansvaret for at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager, jf. stk. 5.

Stk. 2 Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaver ikke holder betingelserne i stk. 4.

## § 12

### Husorden

Stk. 1 Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyr m.v.

Stk. 2 Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død

## § 13

### Overdragelse

Stk. 1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, er vedkommende berettiget til frit at overdrage sin andel. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles. Opstillingsfristen er 2 måneder.

Stk. 2 Andelen kan overdrages til andre andelshavere i foreningen med henblik på sammenlægning. reglement for sammenlægning er specificeret i punkt § 13 stk. 3.

Stk. 3 Sammenlægning kan komme andelshavere i tilstødende lejligheden til gode, idet kun 2 af de oprindelige lejligheder kan sammenlægges, og idet at kun 3 sammenlægninger i alt kan foretages i foreningen.

A) Fortrinsret til sammenlægning sker efter en af bestyrelsen udarbejdet liste.

B) Andelshavere der ønsker at stå på venteliste for sammenlægning af lejligheder hos bestyrelsen får en frist for at lade sig indtegne: 1 måned fra den dato hvor forslaget til vedtægtændringer vedtages. Bestyrelsen udarbejder en liste, hvor andelshavere der ønsker at stå på listen ordnes efter anciennitet dvs., hvor længe der har boet i foreningen. Når fristen er udløbet vil andelshavere, der ønsker at stå på liste til sammenlægning hos bestyrelsen komme nederst på listen, således at den, der først er indstillet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede.

C) Fortrinsretten er dog betinget af, at andelshaveren kan opnå bestyrelsens og kommunens tilladelse til sammenlægning af lejlighederne samt overholder foreningens vedtægter og regler for sammenlægning. Opnås eller udnyttes disse tilladelser ikke skal lejligheden overdrages på ny.

D) Se endvidere under reglement for lejlighedssammenlægning vedhæftet nærværende vedtægter bagerst som appendiks.

Stk. 4 Foreningens venteliste skal fremlægges til eftersyn for andelshavere på hvert

års ordinære generalforsamling.

## § 14

### Pris

- Stk. 1 Prisen for andelsboligen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 3. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:
- A) Værdien af andelsboligen opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelsboligens 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. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.
  - B) Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
  - C) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
  - D) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg med respektiv prisnedslag under hensyn hertil.
- Stk. 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, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.
- Stk. 3 Såfremt der samtidig med overdragelse af andelsbolig 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.
- Stk. 4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.
- Stk. 5 Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særligt 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**
- Stk. 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 årsrapport og budget, samt opstilling af overdragelsessummen beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuel pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.
- Stk. 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 afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller –auktion.
- Stk. 3 Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overdragelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.
- Stk. 4 Andelsforeningen afregner – efter fradrag sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- Stk. 5 Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregningen med erhververs samtykke sker der inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler ved overtagelsen
- Stk. 6 Snarest muligt og senest 14 dage efter erhververs overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Der skal af en uvildig arkitekt eller byggesagkyndig udarbejdes en rapport for denne gennemgang. Foreningen skal gøre erhververs og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholdes et tilsvarende beløb ved afregning til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.
- Stk. 7 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk 4-6 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.



## § 16

- Garanti for lån**
- Stk. 1 I tilfælde af, at foreningen i henhold til hvad 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 bringes hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 21 om eksklusion.
- Stk. 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 månedssydeler og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

## § 17

- Ubenyttede boliger**
- Stk. 1 Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin andelsbolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne i herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig jf. § 3 stk 6 og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

## § 18

- Dødsfald**
- Stk. 1 I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle/registrerede partner være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af foreningen og beboelse af andelsboligen.
- Stk. 2 Hvis der ikke efterlades en ægtefælle/registrerede partner, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret efter, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge
- A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
  - B) Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.
  - C) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
  - 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.
- Stk. 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 §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-7 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.
- Stk. 4 Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den

måned, der indtræder næstefter 3 måneder dagen for dødsfaldet. Er ingen nye 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** Stk. 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 medlemskabet beboelse af boligen.
- Stk. 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 sammenlivsophævelsen.
- Stk. 3 Ved en ægtefælles/registreret partners fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller/registreret 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 § 19, stk. 2, finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles/registreret partners overtagelse gennem ægtefælleskifte, finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-87 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/registreret partner i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

## § 20

- Opsigelse** Stk. 1 En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og sin brugsret til andelsboligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-19 om overførsel af andelen.

## § 21

- Eksklusion** Stk. 1 I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brustretten bringes til ophør af bestyrelsen:
- A) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr 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 eningens virksomhed eller andre andelshavere.
  - E) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejereren til at ophæve lejemålet.
  - F) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejereren til at ophæve lejemålet.

Stk. 2 Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, der bestemmes som bestemt i § 17.

## § 22

**Ledige boliger** Stk. 1 I tilfælde af 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 § 3 stk 6. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

## § 23

**Generalforsamling** Stk. 1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Stk. 2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende punkter på dagsordenen:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændringer af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg.
7. Eventuelt.

Stk. 3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller  $\frac{1}{4}$  af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden

## § 24

**Indkaldelse m.v.** Stk. 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. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.

Stk. 2 Forslag, som ønskes behandlet på den generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

Stk. 3 Et forslag kan kun behandles på generalforsamlingen, 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.

Stk. 4 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller myndige husstandsmedlemmer. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professio-

nel 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.

- Stk. 5 Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/registrerede partner eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

## § 25

### Flertal

- Stk. 1 Generalforsamlingen træffer beslutninger ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2 – 4. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige stemmer være repræsenteret.
- Stk. 2 Forslag **om** vedtægtsændringer, **om** nyt indskud, **om** regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, **om** iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering beregnet fra ydelsen på sædvanligvis 30-årigt kontantlån vil kræve forhøjelse af boligafgiften på mere end 25%, **om** henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb der årligt overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift og **om** optagelse af afdragsfrie lån, nedsparringslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelser 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 nejstemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.
- Stk. 3 Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.
- Stk. 4 Forlag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

## § 26

### Dirigent m.v.

- Stk. 1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- Stk. 2 Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal udleveres til andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

## § 27

### Bestyrelse

- Stk. 1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

## § 28

## **Bestyrelsesmedlemmer**

- Stk. 1 Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- Stk. 2 Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.
- Stk. 3 De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, så halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.
- Stk. 4 Generalforsamlingen vælger desuden for ét år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- Stk. 5 Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.
- Stk. 6 Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand, en sekretær og eventuelt en kasserer.
- Stk. 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 ordinære generalforsamling.

## **§ 29**

- Stk. 1 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt bestyrelsesmedlemmet eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- Stk. 2 Sekretæren skriver referat af bestyrelsesmøder. Referatet underskrives af hele bestyrelsen.
- Stk. 3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

## **§ 30**

## **Tegningsret**

- Stk. 1 Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

## **§ 31**

## **Administration**

- Stk. 1 Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt kautionsforsikring til som administrator 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.
- Stk. 2 Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt en administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.

- Stk. 3 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævning ved check eller brug af homebank/netbank 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 sådan en konto.
- Stk. 4 Bestyrelsen kan helt eller delvist overlade bogføringen til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma, og/eller overlade opkrævning af boligafgift, varetægelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en kasserer, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske betalinger.
- Stk. 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 årsrapporten.

### § 32

#### Regnskab

- Stk. 1 Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er 1. juli til 30. juni.
- Stk. 2 I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport 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 en note til årsrapporten.
- Stk. 3 Som note til årsrapporten oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 16.
- Stk. 4 Hvert år medtages i budgettet og resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

### § 33

#### Revision

- Stk. 1 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol.

### § 34

- Stk. 1 Den reviderede og underskrevne årsrapport samt forslag til driftsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

### § 35

#### Opløsning

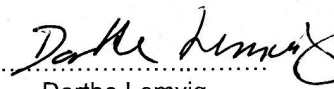
- Stk. 1 Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

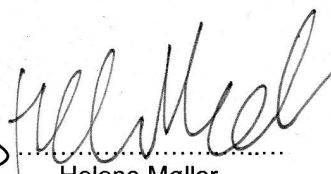
Stk. 2 Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andels størrelse.

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 21.2.2000  
Med ændringer vedtaget på generalforsamlingen den 14.2.2005  
Med ændringer vedtaget på generalforsamlingen den 12.11.2007  
Med ændringer vedtaget på generalforsamlingen den 21.10.2009  
Med ændringer vedtaget på generalforsamlingen den 3.11.2010  
Med ændringer vedtaget på ekstraordinær generalforsamlingen den 21.2.2012  
Med ændringer vedtaget på ekstraordinær generalforsamlingen den 26.4.2012  
Med ændringer vedtaget på generalforsamlingen den 12.10.2016  
Med ændringer vedtaget på generalforsamlingen den 30.10.2017

Dato: 18/11-2017

  
.....  
Formand Simon Juul

  
.....  
Dorthe Lemvig

  
.....  
Helene Møller