

Ejd.nr. 61727

**VEDTÆGTER
FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN
SCT. KJELDSGÅRDEN**

Navn og hjemsted

§ 1

- (1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen Sct. Kjeldsgården.
- (1.2) Foreningens hjemsted er i Københavns Kommune.

Formål

§ 2

- (2.1) Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 4351 og 5357 Udenbys Klædebo Kvarter, beliggende Sankt Kjelds Gade 17, 19 og 21, Australiensvej 35 og 37 samt Ourøgade 22 og 24.

Medlemmer

§ 3

- (3.1) Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år, og som beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som 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 ufyldestgjort 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 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 14.
- (3.3) Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- (3.4) Ved flytte ind forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- (3.5) En bolig må udelukkende benyttes til beboelse, medmindre bestyrelsens skriftlige godkendelse foreligger.
- (3.6) 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.

- (3.7) Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær, eller der er tale om det sidste udlejede lejemål.

Kommunikation

§ 3 A

- (3A.1) Al korrespondance mellem medlemmerne og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregår pr. e-mail samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider. Det gælder uanset andet måtte være angivet i andre bestemmelser i vedtægten.
- (3A.2) Ved korrespondance forstås blandt andet; indkaldelser til generalforsamlinger med bilag i henhold til vedtægterne (årsregnskaber, budgetter, forslag m.v.), vand-/varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkassopåkrav) og varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden).
- (3A.3) Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondance ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, såfremt bestyrelsen eller administrator beslutter det, eller såfremt et medlem har underskrevet en erklæring om, at al korrespondance til medlemmet skal ske med almindelig post.
- (3A.4) Det enkelte medlem er ansvarlig for, at administrator har den til enhver tid gældende e-mailadresse til medlemmet, og at den pågældende e-mailadresse kan modtage e-mail fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse, skal medlemmet straks orientere administrator herom. Korrespondance skal anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondance er afsendt til den senest af medlemmet oplyste e-mailadresse.
- (3A.5) Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for, at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.
- (3A.6) Det nærmere indhold af den i stk. 3 nævnte erklæring samt eventuelle retningslinjer vedrørende digital kommunikation fastsættes af bestyrelsen.

Indskud

§ 4

- (4.1) Ved optagelse af en ny andelshaver efter stiftelsen skal der betales et beløb svarende til, hvad der ved stiftelsen skulle indskydes for et tilsvarende lejemål med tillæg, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andel og lejlighed.
- (4.2) Generalforsamlingen kan beslutte, at der udover indskuddet i § 4, stk. 1 også skal indbetales et kontant moderniseringsindskud.

- (4.3) Indskuddet skal indbetales kontant.

Hæftelse

§ 5

- (5.1) Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, 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 har taget forbehold herom.
- (5.3) Bestyrelsen og administrationen i fællesskab er til enhver tid bemyndiget til at foretage omlægning af eksisterende lån med uændret løbetid og uændret låntype.
- (5.4) 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.

Andel

§ 6

- (6.1) Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres areal, som hvert år er angivet i årsrapporten. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes lejeværdi.
- (6.2) Dog for så vidt angår moderniseringsindskuddet, jf. § 4, stk. 2, har de medlemmer, som har betalt dette forlods andel i foreningens formue med et beløb lig med det beløb, de har indbetalt. Resten af formuen fordeles som hidtil, jf. stk. 1.
- (6.3) Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 12-18, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.
- (6.4) 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.

Boligafgift

§ 7

- (7.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen. Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes, således at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i tilvækst til foreningens formue, jf. § 6, stk. 1. Moderniseringsindskud, jf. § 6, stk. 2, indgår ikke heri.
- (7.2) Specifikke andele kan efter beslutning på en generalforsamling pålægges et tillæg til boligafgiften (altantillæg), som betaling af ydelsen på realkredit lån, som foreningen optager til brug for etablering af altaner m.v. i specifikke boliger. Betaler andelen et sådant tillæg til boligafgiften, påvirker det ikke andelens andel i foreningens formue i henhold til § 6 og andelens indskud/fordelingstal ændres således ikke.
- (7.3) Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves et gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af boligafgift.
- (7.4) Der udføres vedligeholdelses- eller forbedringsarbejde årligt. Ved udeblivelse fra fællesarbejde eller hvis der ikke er ydet en efter bestyrelsens skøn tilfredsstillende arbejdsindsats opkræves et tillæg til boligafgiften som et engangsbeløb. Engangsbeløbet kan højst udgøre andelshaverens del af den besparelse, der kan opnås ved fællesarbejdet og udmeldes senest i forbindelse med indkaldelse til fællesarbejde.
- (7.5) Bestyrelsen indkalder skriftligt, med mindst fire ugers varsel, til fællesarbejde. Indkaldelsen skal indeholde tid, sted samt frist for tilmelding. Bestyrelsens tilrettelægger arbejdet for de tilmeldte andelshavere.

Vedligeholdelse

§ 8

- (8.1) Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren, dog bortset fra de lodrette forsynings- og afløbsledninger. Vedligeholdelsespligten omfatter således lejlighedens vægge, lofter, gulve, træværk, den indvendige side af vinduer, ind- og udvendig side af indgangsdøre, nagelfast inventar, låse, nøgler, elinstallationer, vandarmaturer, radiatorer, termostatventiler, sanitet og vandrette forsynings- og afløbsledninger. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde. Herudover kan andelshaveren pålægges andre vedligeholdelsesopgaver, som efter særlig generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne. Foreningen vedligeholder primært bygningsdele og fælles hovedforsyningsinstallationer, såsom lodrette faldstammer, stikledninger, hovedcentralvarmeanlægget og hovedelkabler.
- (8.2) En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, så som pulterrum, kælderrum og lign., dog ikke altaner. 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.
- (8.3) En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

- (8.4) Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuelt fastlagt vedligeholdelsesplan.
- (8.5) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.
- (8.6) Det er andelshaverens ansvar at renholde sin altan. Det er ikke tilladt at foretage nogen form for ændring af altanens udseende, konstruktion eller andre dele, dvs. der må eksempelvis ikke males, olieres eller sættes banner eller klistermærker op. Foreningen udfører al vedligeholdelse af altanen såsom maling af metal og oliering af træværk.
- (8.7) Alle el-ledninger skal være af plast. Det er andelshaverens ansvar at alle ledninger i lejlighedens klemkasser, rør, gulve, lofter og vægge er af plast.

Forandringer

§ 9

- (9.1) 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
- (9.2) Såfremt forandringerne ønskes udført af hensyn til ældre/handicappede kan bestyrelsen ikke blankt nægte godkendelse men alene stille krav til arbejdets udførelse, jf. stk. 3 og stk. 4, og alene nægte godkendelse, såfremt forandringerne medfører væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen. Bestyrelsens godkendelse betinger reetablering ved andelshaverens fraflytning.
- (9.3) Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. El- og vvs-arbejde samt vådrumssikring skal udføres af autoriserede håndværkere.
- (9.4) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed eller lovlighed. Dette ansvar påhviler andelshaveren. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises.
- (9.5) Andelshaveren har ansvaret for, at vaskemaskiner og opvaskemaskiner er tilkoblet lovlige installationer, udført af en autoriseret vvs-installatør, og at sikre at tilkoblingen i øvrigt er sket korrekt. Såfremt en maskine medfører skade på andelsboligforeningens ejendom eller på en anden andelshavers andelsbolig, vil andelshaveren, der har den pågældende maskine, være ansvarlig for skaderne. Andelshaveren har ansvaret for, at maskinen altid har installeret drypbakke, såfremt maskinen ikke har installeret drypbakke. Derudover skal maskinen altid være udstyret med vandblok og vibrationsunderlag. Såfremt en andelshaver ønsker at installere vaskemaskine eller opvaskemaskine i andelslejligheden, skal bestyrelsen skriftligt godkende dette inden installationen.
- (9.6) Andelshaveren må ikke tilslutte gulvvarme til foreningens varmeanlæg.

Fremleje

§ 10

- (10.1) En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2 eller stk. 3.
- (10.2) En andelshaver, der har beboet lejligheden i minimum 12 måneder, kan helt eller delvist fremleje eller udlåne sin bolig til en af bestyrelsen godkendt fremlejer i højst 1 år. Fremleje udover dette tidsrum betinger bestyrelsens godkendelse, som kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin lejlighed fremlejet, skal andelshaveren igen bebo lejligheden minimum 2 år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet.
- (10.3) Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af bestyrelsen fastsatte betingelser.

Husorden

§ 11

- (11.1) Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold mv.
- (11.2) Bestemmelser om husdyrhold mv. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

Overdragelse

§ 12

- (12.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 12.2 til en anden, der beboer 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.
- (12.2) 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, søskende, forældre eller bedsteforældre eller til en

person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst to år før overdragelsen. Bytning kan tidligst ske 6 måneder efter overtagelsen.

- B) Andelshavere, der har mulighed for sammenlægning. Der kan højst være 23 sammenlagte lejligheder i foreningen. Følgende lejligheder kan sammenlægges:
- 21, 1. tv. og 21, 1. th.
 - 21, 2. tv. og 21, 2. th.
 - 21, 4. tv. og 21, 4. th.
 - 19, 5. tv. og 17, 5. th.
 - 17, 2. tv. og 17, 2. th.
 - 17, 5. tv. og 37, 5. th.
 - 37, 5. tv. og 35, 5. th.

Fortrinsretten er dog betinget af, at den pågældende kan opnå kommunens tilladelse til sammenlægning af lejlighederne. Der skal søges om denne tilladelse senest 3 måneder efter overtagelsen og senest 6 måneder efter tilladelsen er givet, skal det bygningsmæssigt og administrativt være gennemført. Opnås eller udnyttes tilladelsen ikke, skal lejligheden overdrages på ny. Rækkefølgen ved denne overdragelse er:

1. Andre andelshavere, jf. pkt. C
2. Tidligere andelshavere, jf. pkt. D
3. Ekstern venteliste, jf. pkt. E
4. Andre efter bestyrelsens beslutning

- C) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, 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 denne paragrafs stk. 2 litra B og C, og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen, jf. denne paragrafs stk. 2, litra D.
- D) Tidligere andelshavere, som i forbindelse med fraflytning er blevet indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, hvor de kan stå optegnet i op til 5 år. Den, som først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede.
- E) Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten, herunder bl.a. fastsætte gebyr for indtegning, fastsætte, hvor mange tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og fastsætte, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.
- F) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

(12.3) Foreningen har pligt til at oprette ovennævnte ventelister. Når ventelisterne er oprettet, har bestyrelsen på begæring af den ovennævnte fraflyttende andelshaver pligt til at anwise ny andelshaver inden 6 uger fra begæringen.

(12.4) For at blive optaget på venteliste erlægger ikke-medlemmer kr. 50,00/år.

Pris

§ 13

- (13.1) Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 13.2. 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, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
 - B) Værdien af forbedringer, jf. § 9, 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.
- (13.2) 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.
- (13.3) 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 overtagesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.
- (13.4) Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.
- (13.5) Fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelle pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand fastsættes af den af foreningen sædvanligt benyttede vurderingsmand. Udgiften hertil deles mellem køber og sælger.
- (13.6) 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 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.

Fremgangsmåde for overdragelse

§ 14

- (14.1) 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 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.
- (14.2) 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- og udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.
- (14.3) Overdragelsessummen skal senest 10 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 3 uger før overtagelsesdagen, 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 14 hverdage før overtagelsesdagen.
- (14.4) Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet først til eventuelle rettighedshavere og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- (14.5) 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 afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- (14.6) Snarest muligt efter erhververens 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. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælgeren senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.
- (14.7) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-6 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

Garanti for lån

§ 15

- (15.1) 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 § 20 om eksklusion.

- (15.2) 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.

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 § 14.

Dødsfald

§ 17

- (17.1) I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle/registrerede 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 1 år.
 - C) Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.
 - D) Personer, som af den afdøde overfor bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.
- (17.3) Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 13-14 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 13 og 14 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 14 stk. 3-7 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser overfor foreningen.

- (17.4) Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3-månedersdagen 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 § 14.

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/registrerede partners fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller/registrerede partnere være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle/registrerede partner overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 18 stk. 2 finder §§ 13-14 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles/registrerede partners overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 13 og 14 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 14 stk. 3-7 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/registrerede 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 §§ 12-18 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, 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, jf. § 15 stk. 1.

- C) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 8.
 - 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.
- (20.2) Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 16.

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 § 12.2 B og C. 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 årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
 - 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
 - 5) Forslag.
 - 6) Valg til bestyrelsen.
 - 7) Valg til administrator og revisor.
 - 8) Eventuelt.
- (22.3) 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.

Indkaldelse mv.

§ 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 tid og sted samt dagsorden for generalforsamlingen.
- (23.2) Forslag, som ønsket 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) 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.

Flertal

§ 24

- (24.1) Generalforsamling træffer 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, om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder hvis finansiering beregnet ud fra ydelsen på sædvanligt 30-årigt kontantlån vil kræve en 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 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 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 da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja- og nejstemmer, 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 ¾ af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst ¾ af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på ¾ 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 ¾ af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

Dirigent mv.

§ 25

- (25.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

- (25.2) Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal tilstilles andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelse

§ 26

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

Bestyrelsesmedlemmer

§ 27

- (27.1) Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-6 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- (27.2) Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.
- (27.3) De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.
- (27.4) Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- (27.5) 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.
- (27.6) Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og eventuelt en kasserer og en sekretær.
- (27.7) Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder en suppleant 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.

Forretningsorden

§ 28

- (28.1) Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i hans forfald af næstformanden så ofte anledning findes at foreligger, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.
- (28.2) Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.
- (28.3) Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i hans forfald næstformandens stemme udslaget.
- (28.4) Bestyrelsen ansætter vicevært og i samråd med ham medhjælp til rengøring mv. og aftaler løn og arbejdsvilkår med disse.
- (28.5) Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- (28.6) Et bestyrelsesmedlem skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.

Tegningsret

§ 29

- (29.1) Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Administration

§ 30

- (30.1) 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 hans opgaver og beføjelser.
- (30.2) Såfremt generalforsamlingen ikke har valg nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.
- (30.3) Bortset fra en mindre konto og 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.
- (30.4) Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføringen til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma og/eller overlade opkrævning af boligafgift, varetagelse 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.

- (30.5) 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.

Regnskab

§ 31

- (31.1) Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er 1. oktober-30. september.
- (31.2) 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. § 13. Forslaget anføres som note til årsrapporten.
- (31.3) Som note til årsrapporten oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 15.
- (31.4) 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/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 årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol.

§ 33

- (33.1) Den reviderede, underskrevne årsrapport 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 to 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.

Således vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 17. januar 2011 og ændringer i § 6.1 og § 13.5 vedtaget på den ordinære generalforsamling den 16. januar 2012. Med ændringer vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling 30. januar 2018. Med ændringer vedtaget på

foreningens ordinære generalforsamling 29. januar 2019. Med ændringer vedtaget på ekstra ordinær generalforsamling den 11. juni 2019.

Nærværende vedtægter er underskrevet digitalt af bestyrelsen. Som dokumentation for digital signering henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende vedtægter.

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.

Aksel Seifert

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-011055170367
Tidspunkt for underskrift: 23-01-2020 kl.: 00:13:57
Underskrevet med NemID

Christian Poulsen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-351888448608
Tidspunkt for underskrift: 01-02-2020 kl.: 19:32:01
Underskrevet med NemID

Emilie Balle

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-634181119474
Tidspunkt for underskrift: 22-01-2020 kl.: 10:01:26
Underskrevet med NemID

Katrine Damkjær

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-205237462491
Tidspunkt for underskrift: 23-01-2020 kl.: 20:51:46
Underskrevet med NemID

Maja Jelbo

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-269990667574
Tidspunkt for underskrift: 05-02-2020 kl.: 22:11:11
Underskrevet med NemID

Pernille Olsen

Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-901400423120
Tidspunkt for underskrift: 23-01-2020 kl.: 17:05:13
Underskrevet med NemID

Signe Jungersted

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-822322226418
Tidspunkt for underskrift: 26-01-2020 kl.: 13:15:43
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.

This document has esignatur Agreement-ID: 3c36ea39p.zOk45374433