

HOMANN

VEDTÆGTER

FOR

A/B ESTLANDSGADEKARREEN

BELIGGENDE:

**ESTLANDSGADE 2, 4, 8, 10, 14, 16, 18 OG 20
1724 KØBENHAVN V**

**ISTEDGADE 65, 67, 79, 81 A-B, 83 OG 85
1650 KØBENHAVN V**

**DANNEBROGSGADE 40, 46 A, B, C OG 48
1660 KØBENHAVN V**

**SAXOGADE 77, 81, 83 OG 85
1662 KØBENHAVN V**

**MATR. NR. 306, 334, 414, 450, 451, 528, 529, 530, 561 OG 562 UDENBYS VESTER
KVARTER, KØBENHAVN**

Homann er et kontorfællesskab mellem advokatfirmaer

Advokater · Amagertorv 11 · 1160 København K · Tlf. (+45) 33 15 01 02 · Fax (+45) 33 14 19 33 · www.homannlaw.dk



Navn og hjemsted

§ 1.

(1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen Estlandsgadekarreen.

(1.2) Foreningens hjemsted er i Københavns Kommune.

Formål

§ 2.

(2.1) Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommene matr. nr. 306, 334, 414, 562, 561, 528, 529, 451, 450 og 530 Udenbys Vester Kvarter, København, beliggende Dannebrogsgade 40/Istedgade 65-67, 1660/1650 København V, Dannebrogsgade 48/Estlandsgade 2, 1660/1724 København V, Dannebrogsgade 46 A, B, C/Estlandsgade 4, 1660/1724 København V, Estlandsgade 8-10, 1724 København V, Estlandsgade 14-16, 1724 København V, Estlandsgade 18, 1724 København V, Estlandsgade 20/Saxogade 85, 1724/1662 København V, Istedgade 79-81 A-B, 1650 København V, Istedgade 83-85/Saxogade 77, 1650/1662 København V, Saxogade 81-83, 1662 København V.

Medlemmer

§ 3.

(3.1) Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.

(vedtaget den 4. marts 2013)

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 og har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamlinger. Denne andelshaver skal i øvrigt inden seks måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3, stk. 1, afsnit 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden seks måneders fristens udløb, 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 § 15.

(3.2) Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

(3.3) Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.



(3.4) Hver andelshaver må ikke benytte mere end en 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.

(3.5) 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.

(vedtaget den 24. juni 2010)

(3.6) En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstandsmedlem. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal være skriftligt begrundet. Alle afslag fra bestyrelsen i henhold til denne og alle andre vedtægtsbestemmelser skal efter opfordring være skriftlige, sagligt korrekte, og kan ankes til generalforsamling og domstole.

I n d s k u d

§ 4.

(4.1) Indskud udgør et beløb, svarende til 4,14 x den pr. 30. juni 1999 gældende husleje således, som denne er fastsat ved stiftelsen.

(4.2) Indskuddet skal betales kontant, idet dog beboere, der indtræder ved stiftelsen, kan 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 lejlighed.

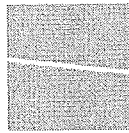
H æ f t e l s e

§ 5.

(5.1) Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende, jfr. dog stk. 2.

(5.2) For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

(5.3) En fratrædende andelshaver eller hans 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 indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligerne lejeværdi.

(6.2) Andelshaverens andel i foreningens formue kan belånes i overensstemmelse med den til enhver tid værende lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-19 eller de til enhver tid værende regler om tvangsrealisation af belånte andele.

(6.3) 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.

Boligaftale

§ 7.

(7.1) Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

(7.2) En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form.

Boligafgift

§ 8.

(8.1) Boligaftigstens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshaverne af generalforsamlingen.

(8.2) Det indbyrdes forhold mellem boligaftigstens størrelse for de enkelte boliger fastsættes således, at fordelingen sker i samme forhold som andelshaverne andel i foreningens formue, jfr. § 6.



Vedligeholdelse

§ 9.

(9.1) Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles vandret- og lodretgående forsyningsledninger, udskiftning af udvendige døre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde. Udgifter til udskiftning af slidte blandingsbatterier med ikke-termostatiske blandingsbatterier afholdes af andelsboligforeningen.

(vedtaget på en generalforsamling den 3. marts 2014)

(9.2.) Udskiftning af punkterede termoruder kan i en andelshavers lejlighed, efter forudgående godkendelse af bestyrelsen, for egen regning foretages af en andelshaver blot andelshaveren benytter en af foreningens bestyrelse godkendt håndværker. Udgiften vil herefter blive betragtet som en forbedring.

Af hensyn til en ensartet udvendig vedligeholdelse er det forsat foreningen, der forestår den udvendige vedligeholdelse af vinduerne men således, at der i vinduets afskrivningsperiode (som forbedring) ved et eventuelt salg af andelslejligheden sker fradrag for de af foreningen udlagte vedligeholdelsesudgifter, hvilke udgifter skal kunne relateres direkte til de af andelshaveren udskiftede vinduer.

Vedligeholdelsesudgiften afskrives lineært fra det år, hvor udgiften er afholdt, og indtil vinduesforbedringen er afskrevet.

(9.3) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 20.

Forandringer

§ 10.

(10.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

(10.2) Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

(10.3) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises.



(ændret på en generalforsamling den 5. marts 2012 og efterfølgende på generalforsamlinger den 27. januar, den 4. maj 2015 og den 30. januar 2017)

(10.4) En andelshaver er berettiget til ud for sin lejlighed – hvad enten det er til gården eller til gaden – at etablere en altan, som dog maksimalt på etableringstidspunktet må have de mål, Københavns Kommune godkender, både for så vidt angår bredde og længde.

Alle arbejder i forbindelse med etableringen af altanen skal ske i henhold til den til enhver tid gældende lovgivning og i overensstemmelse med byggemyndighedernes krav, og videre skal altanen være godkendt af foreningens generalforsamling, som ved den eller de første tilladelser skal fastlægge nærmere regler for altanernes udførelse.

(vedtaget ændret på en generalforsamling den 30. januar 2017)

Arbejderne skal udføres af anerkendte håndværkere, der skal godkendes af bestyrelsen. Andelshaveren er forpligtet til at antage teknisk rådgiver og juridisk rådgiver i det omfang, dette efter bestyrelsens vurdering må anses for nødvendigt. Rådgiverne udpeges af bestyrelsen, og udgifterne betales af andelshaveren.

Før iværksættelse af de fysiske arbejder ved etablering af altan skal andelshaveren overfor foreningen stille bankgaranti eller lignende sikkerhed for samtlige udgifter, der skønnes at være forbundet med eventuelle reetableringsarbejder/skader på foreningens ejendom. Garantien kan i givet fald stilles af den udførende entreprenør.

Andelshaveren er forpligtet til – før iværksættelse af de fysiske arbejder – at tegne allrisk-forsikring eller at lade den udførende entreprenør tegne en sådan.

Samtlige udgifter i forbindelse med etablering af altanen, herunder relevante følgeudgifter, for eksempel præmie ved eventuel udvidelse af foreningens ejendomsforsikring eller andet, afholdes af andelshaveren.

Den til enhver tid værende andelshaver har vedligeholdelses- og fornyelsespligten af altanen og døren ud til altanen, og i øvrigt også for så vidt angår eventuelle skader på ejendommens facade, der direkte kan relateres til at være opstået som følge af monteringen af altanen.

Bestyrelsen kan i en husorden til enhver tid fastsætte retningslinjer for andelshavernes brug af altanerne, herunder hvad der må stå på disse, og hvorledes de fremtræder.

Manglende overholdelse af ovennævnte regler kan medføre eksklusion af foreningen i henhold til § 20.

Indskud i henhold til § 4 og andel i foreningens formue i henhold til § 6 og boligafgift i henhold til § 8 ændres ikke som følge af etablering af altan.

(vedtaget ændret på en generalforsamling den 30. januar 2017)

Det førnævnte afsnit om individuel forbedring for andelshaveren gælder dog ikke, såfremt andelsboligforeningen vælger at finansiere altanprojektet via låneoptagelse i andelsboligforeningens ejendom, idet værdien af altanforbedringerne herefter tilkommer andelsboligforeningen. Som følge af, at altanerne inkl. alle følgeudgifter således er finansieret af andelsboligforeningen, indgår altanerne som en integreret del af den fælles ejendom og dermed ikke i den enkelte andelslejligheds forbedringer, idet værdistigningen på andelsboligforeningens ejendom forventes modsvaret af en eventuel belåning til altanprojektet. Såfremt andelsboligforeningen således finansierer



opsætningen af altaner, er andelen i boligafgiften til det nye lån varig for de medlemmer, der får altan, idet vedligehold og genetablering af altanerne, bortset fra almindelig slid og ælde og belægninger, påhviler foreningen.

Fremleje

§ 11.

(11.1) En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2, stk. 3 eller stk. 4. (*vedtaget på en generalforsamling den 23. februar 2009*)

(11.2) En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde så som svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

(11.3) Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

(*vedtaget på en generalforsamling den 23. februar 2009*)

(11.4) Uden tidsmæssig begrænsning kan bestyrelsen tillade fremleje af en lejlighed, der er erhvervet som et forældrekøb med henblik på udlejning til en livsarving eller med henblik på livsarvingens udlejning til sine forældre. Bestyrelsen skal, som anført i stk. 2, godkende fremlejetingelserne, og fremlejegiver skal til enhver tid under fremlejemålets forløb kunne dokumentere, at der er tale om et forældrekøb, herunder ved fremlæggelse af lejeaftale og dokumentation for slægstforhold og i øvrigt dokumentation, som bestyrelsen måtte finde fornøden. Forekommer sådan dokumentation ikke inden en af bestyrelsen eller administrator fastsat frist, betragtes fremlejemålet som værende underkastet de øvrige fremlejebestemmelser i denne bestemmelse, og fremlejen er derfor kun lovlig, såfremt bestemmelsen opfylder disse betingelser (stk. 2 og stk. 3), og overtrædelsen skal betragtes som selvstændig eksklusionsgrund, jf. § 20, stk. 1, litra f.

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.

(*vedtaget på en generalforsamling den 4. marts 2013*)

(12.3) Der er forbud mod rygning i indendørs fællesarealer i foreningens ejendom, herunder i trappeopgange, lofter, kældre og vaskeri.



Overdragelse

§ 13.

(13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

(13.2) Fortrinsret til at overtage andel og 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 2 år før overdragelsen. Ret til bytning af bolig og overdragelse til den førnævnte personkreds i form af børn, børnebørn, forældre, søskende, bedsteforældre og husstandsmedlemmer er betinget af, at andelshaveren i hvert tilfælde har beboet sin lejlighed i 2 år forud for byttet/overdragelsen.

B) *(ændret på en generalforsamling den 23. februar 2009)*

En naboandelshaver, hvorved forstås en andelshaver, der bor til højre eller til venstre eller ovenpå eller nedenunder den andelshaver, hvis lejlighed skal overdrages, har ret til sammenlægning med den andel, der ønskes overdraget. Hvis der er flere mulige købere, har den, der står øverst på den interne venteliste, ret til at gøre fortrinsretten gældende. Arealet af den sammenlagte lejlighed skal godkendes af Københavns Kommune, og sammenlægning kan ikke ske, før bestyrelsen har set og godkendt tilladelsen. I det omfang Københavns Kommune tillader sammenlægning af allerede sammenlagte lejligheder, kan dette også ske lovligt i forhold til andelsboligforeningen..

Dog kan andelshaveren altid overdrage netop sin egen lejlighed til den nærmeste familie ved bytning og ved overdragelse til samlever m.v., jfr. litra a i denne bestemmelse. Først når der ingen købere er, skal andelen tilbydes fortrinsberettigede andelshavere til sammenlægning. **(De konkrete betingelser for sammenlægning blev vedtaget på en generalforsamling den 29. januar 2001, og vedhæftes som bilag til disse vedtægter).**

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.

D) *(vedtaget på en generalforsamling den 23. februar 2009)*

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 blandt andet en udbudsfrist til ventelisten på for eksempel dage, efter hvilken sælger stilles frit til at finde en køber udenfor foreningen, hvis ingen på ventelisten byder på andelen til andelsværdien indenfor den fastsatte frist. Udbuddet kan evt. finde sted på en af foreningen etableret hjemmeside.

E) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

**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 retningslinier:

- A) Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
- B) Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- C) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- D) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektiv prisnedslag under hensyn hertil.

(14.2) Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B-D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, excl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer eller husholdningsmaskiner, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, beregnes tillæg respektive nedslag efter litra D under hensyntagen til maskinernes alder og forventede normal levetid.

(14.3) Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løseøret eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

(14.4) Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. På grundlag af den fraflyttende andelshavers førnævnte opgørelse fastsætter en af andelsboligforeningen udpeget skønsmand prisen for forbedringer, inventar og løsøre, samt et eventuelt fastsat nedslag for mangelfuld vedligeholdelsestilstand i lejligheden. Udgiften til skønsmand betales af sælgeren. Udgiften til udfærdigelse af salgsaftale betales af køberen.

(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 udarbej-



de en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmændens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmændene fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én 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.

(15.3) Ved afregning er foreningen berettiget til med fortrinsret i forhold til panthaveres og udlægshaveres krav at foretage afregning af eventuelle garanterede lån i henhold til de regler, der gjaldt før pant- og udlægsretten i henhold til vedtægternes § 6, stk. 2, blev indført og i øvrigt til at foretage modregning for tilgodehavender i henhold til andelsboligforeningsloven/praksis. Denne modregningsret kan også ske skønsmæssigt, såfremt foreningens tilgodehavende ikke endeligt kan opgøres på afregningstidspunktet, jf. også § 15, stk. 4.

Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til Andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion.

(15.4) Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og 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 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. *(Bestemmelsen er ændret på en generalforsamling den 30. januar 2017).*

(15.6) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3 - 5, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.



§ 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 være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

(17.2) Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge

- A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 3 måneder.
- B) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
- C) Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.
- D) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

(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 over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

(17.4) Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næsteften 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 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 fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 18, stk. 2 finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

Opsigelse

§ 19.

(19.1) En andelshaver kan ikke opsige 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)

(vedtaget på en generalforsamling den 7. marts 2011)

I følgende tilfælde kan bestyrelsen, uden at det er indbragt for generalforsamlingen, skride til eksklusion af en andelshaver og i den forbindelse bringe brugsretten til ophør, ligesom bestyrelsen er bemyndiget til at foretage ethvert nødvendigt skridt for at effektuere de førnævnte beslutninger:

- A) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.
- B) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag på lån, som andelshaveren har optaget i sin andel, jf. § 6, stk. 2, og skyldige renter og afdrag på lån for hvilke foreningen efter hidtidige regler har ydet garanti.
- C) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.



- D) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
- E) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- F) *(vedtaget på en generalforsamling den 2. november 2009)*
Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejereren til at hæve lejemålet, eller trods forgæves opfordring til lovliggørelse foretager ulovlig fremleje af sin andel i medfør af § 11, eller såfremt andelshaveren i øvrigt groft tilsidesætter husorden eller vedtægter.

(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 § 13.2 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 årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.



- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 5) Forslag.
- 6) Valg.
- 7) *(ændret på en generalforsamling den 4. marts 2013)*
Valg af administrator.
- 8) 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. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.

(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 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) Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive en stemme i henhold til fuldmagt.

(Vedtaget på ordinær generalforsamling den 30. januar 2017)

Elektronisk kommunikation



§ 24.

(24.1) 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, herunder administrators hjemmeside. Det gælder, uanset andet måtte være angivet i andre bestemmelser i vedtægten.

(24.2) Ved korrespondance forstås blandt andet: Indkaldelser til generalforsamlinger med bilag i henhold til vedtægterne (årsregnskaber og budgetter, forslag m.v.), vand-/varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkassopåkrav) og varslinger (herunder varslinger om adgang til lejligheden).

(24.3) Uanset ovennævnte bestemmelse 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.

(24.4) 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-mails fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse, skal medlemmet straks orientere administrator herom. Korrespondancen anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondance er afsendt til den af medlemmet oplyste e-mailadresse.

(24.5) Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for, at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlige herfor.

(24.6) Det nærmere indhold af den i stk. 3 nævnte erklæring samt eventuelle retningslinjer vedrørende digital kommunikation fastsættes af bestyrelsen.

Flertal

§ 25.

(25.1) Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2 - 4. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.

(25.2) Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25%, eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25% af den hidtidige boligafgift, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.



(25.3) Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.

(25.4) Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 3/4 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 3/4 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

Dirigent m.v.

§ 26.

(26.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

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

Bestyrelse

§ 27.

(27.1) *(vedtaget på en generalforsamling den 7. marts 2011)*

Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger. Bestyrelsens kompetence omfatter også eksklusionssager og beslutninger om ophør af brugsret/lejeaftaler.

(27.2) 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

§ 28.

(28.1) Bestyrelsen består af en formand og yderligere 4 - 9 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

(28.2) Formand vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen.



(28.3) De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

(28.4) Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen 2 - 4 bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

(28.5) Som bestyrelsesmedlemmer eller -suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller -suppleant kan kun vælges een person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.

(28.6) Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær.

(28.7) Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling.

Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

Møder

§ 29.

(29.1) Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

(29.2) Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.

(29.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

(29.4) Bestyrelsen kan nedsætte et forretningsudvalg på 3 - 4 medlemmer, hvoriblandt skal være formanden. Forretningsudvalget kan ikke træffe endelige beslutninger, men kan varetage den løbende ekspedition af sager.

Tegningsret

§ 30.

(30.1) Foreningen tegnes af formanden og 2 andre bestyrelsesmedlemmer i forening, også ved pantsætning af foreningens ejendom som led i omprioritering, jfr. § 27.2.



Administration

§ 31.

(31.1) Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller anerkendt ansvarsforsikret administrationsselskab 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.

(31.2) Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommenes administration, og reglerne i nærværende § stk. 3 - 5 finder da anvendelse.

(31.3) Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut eller i Girobank, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævnning ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.

(31.4) Bestyrelsen kan helt eller delvist overlade bogføring, opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger, til et pengeinstitut eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske udbetalinger.

(31.5) Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlige ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.

Regnskab

§ 32.

(32.1) Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik, og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er 01.10.-30.09. Første regnskabsår løber dog fra 01.07.1999-30.09.2000.

(32.2) I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.

(32.3) Som note til regnskabet oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 15.



(32.4) Hvert år medtages i resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

Revision

§ 33.

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

§ 34.

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

Opløsning

§ 35.

(35.1) Opløsning ved likvidation forestås af 2 likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

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

ooo00ooo

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 20. maj 1999 med ændringer vedtaget på ekstraordinære generalforsamlinger den 29. januar 2001, den 20. februar 2002, den 8. marts 2004, samt den 17. marts 2005.

København, den / 2005



I bestyrelsen:

BETINGELSERNE FOR SAMMENLÆGNING ER:

I henhold til bestemmelserne i andelsboligforeningens vedtægter § 13, stk. 2, er andelshavere under visse omstændigheder berettigede til at overtage en nablejlighed eller en nablejlighed direkte under eller over den andel, der ønskes overdraget – i samme opgang – med henblik på umiddelbar sammenlægning. Betingelserne herfor er følgende:

1. Byggeteknisk sammenlægning:

Andelshaveren er ansvarlig for omgående – dvs. senest syv dage efter at godkendelse af køb af andelslejligheden er givet af bestyrelsen – at indgive anmodning til byggemyndighederne om tilladelse til sammenlægning. Andelshaveren er forpligtet til at udføre ethvert arbejde, der kræves af bygningsmyndighederne. I det omfang der skal udføres arbejder på andelsboligforeningens område, dvs. ud til opgang eller bagtrappe, så som tilmuring af døre eller lignende, skal dette ske af momsregistrerede håndværkere.

Andelshaveren er forpligtet til at opnå ibrugtagningstilladelse for de ansøgte arbejder senest 6 måneder efter lejlighedens overtagelse.

Gennemfører andelshaveren ikke sammenlægningen, kan andelsboligforeningens bestyrelse vælge at ophæve den pågældendes køb af den senest erhvervede lejlighed eller gennemføre sammenlægningen – eller den resterende del af sammenlægningen – på andelshaverens regning således, at bygningsmyndighedernes krav opfyldes. Andelsboligforeningens eventuelle udgifter i denne anledning er pligtig ydelse i andelsboligforeningen. Manglende betaling af sådanne udgifter kan medføre andelshaverens eksklusion.

Ibrugtagningstilladelser og byggetilladelser skal forevises for andelsboligforeningens bestyrelse.

Hvis tilladelse til sammenlægning ikke kan opnås, skal andelshaveren videreoverdrage lejligheden i henhold til foreningens ventelister hurtigst muligt. Andelshaveren er i sådanne tilfælde selv ansvarlig for eventuelle tab til betaling af dobbelt boligafgift.

2. Stemmeret m.v.

Den sammenlagte andelslejlighed har kun én stemme, således at forstå, at en andelshaver, der køber en andelslejlighed til sammenlægning/har sammenlagt lejlighederne, ingensinde har mere end én stemme på foreningens generalforsamling.

3. Udgifter til sammenlægning m.v.

