



ATB ApS
Veksøvej 89
2700 Brønshøj
CVR 25229649

Telefon: 3860 7030
Telefax: 3860 7037

Web: www.atb.as
Email: atb@atb.as

VEDTÆGTER

FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

HARALDSGÅRDEN

Navn og hjemsted **(1.1)** Foreningens navn er Andelsboligforeningen Haraldsgården.
Foreningens hjemsted er i Københavns kommune.

§ 2

Formål Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 4593 Udenbys Klædebo Kvarter, beliggende Haraldsgade 82-88 og matr. nr. 4594 Udenbys Klædebo Kvarter, beliggende Haraldsgade 78-80 og Ragnagade 28-30.

§ 3

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

(3.2) 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 een bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militær tjeneste, midlertidig forflyttelse 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, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 4 med mindre, der er tale om det sidste udlejede lejemål.

§ 4

Indskud **(4.1)** Indskuddet skal indbetales kontant.

(4.2) Ved optagelse af en ny andelshaver efter stiftelsen skal der ud over indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andel og lejlighed.

§ 5

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

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

(5.3) En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

(5.4) Når en ny andelshaver er indtrådt i foreningen er denne pligtig til at udrede sin sælgers eventuelle restancer via administrator i forbindelse med bl.a. opgørelse af vand- og varmeregnskaber.

§ 6

- Andel**
- (6.1) Andelshaverne har andel i foreningens formue i henhold til dom af 1983-05-20, afsagt af Københavns Byrets afdeling K i sag L 38/82 samt de sidst foreliggende og af generalforsamlingen godkendte regnskab på følgende måde:
- Foreningens formue pr. 31.12 i nævnte regnskab x lejlighedens boligafgift i omhandlede regnskabsår
Foreningens samlede boligafgift i omhandlede regnskabsår
- (6.2) Andelen i foreningens formue kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.
- Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr til administrator for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende.
- (6.4) For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen/administrator mod gebyr udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

§ 7

- Boligaftale**
- (7.1) Medlemmernes forpligtelser/rettigheder fremgår af lovgivningen for andelsboliger, nærværende vedtægter, husordensreglement og eventuelle aftaler og generalforsamlingsbeslutninger.
- (7.2) En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form.

§ 8

- Boligafgift**
- (8.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen, der ligeledes er kompetent til at foretage regulering af boligafgiften for de enkelte lejligheder.
- (8.2) Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes, således at fordelingen sker i samme forhold som opgørelsen af andelsværdien, jf. § 6.1.
- (8.3) I særlige tilfælde, hvor sygdom, arbejdsløshed eller lignende uforkyndte omstændigheder måtte tale herfor, kan bestyrelsen, når skriftlig anmodning derom fremsættes, give henstand med betalingen af boligafgiften i indtil halvanden måned.

§ 9

- Vedligeholdelse**
- (9.1) En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde. Dog skal foreningen afholde udgifter ved større indvendige reparationer i anledning af hændelige skader, såsom svampe- og vandskader og lignende, hvor der ikke har været tale om en andelshavers uansvarlige adfærd.
- (9.2) En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder,

som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum og lignende. Altaner og terrasser er dog særskilt undtaget herfra og vedligeholdes af andelsboligforeningen. For så vidt angår rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.

- (9.3) Vedtager andelsboligforeningen at iværksætte forbedringer og vedligeholdelsesarbejder i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringernes gennemførelse og skal give håndværkerne uhindret adgang til boligen.

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 fastlagt vedligeholdelsesplan, som bestyrelsen er forpligtet til altid at sørge for at holde opdateret og ajourført.

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, jfr. § 21.

§ 10

- Forandringer**
- (10.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
- (10.2) Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- (10.3) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises senest i forbindelse med salg af lejligheden. Ligeledes kan bestyrelsen nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller at forandringen vil stride mod andre andelshaveres interesser. Ved følgende forandringer kan bestyrelsen, underbo, nabo og eller overbo dog ikke blankt nægte godkendelse, men alene stille krav til arbejdets udførelse, jf. stk. 2 og nærværende. Disse forandringer omfatter: udskiftning af køkken, indretning af bad i eksisterende bade- eller toiletrum, forsænkning af lofter, nedrivning af vægge mellem beboelsesrum, opsætning af skabe, udvidelse af elinstallation og tilsvarende sædvanlige forandringer.

§ 11

- Fremleje**
- (11.1) En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.
- (11.2) En andelshaver har ret til at fremleje i op til to år uden begrundelse med bestyrelsens tilladelse såfremt følgende betingelser er opfyldt:
- (A) Andelshaveren skal forinden have beboet andelen i mindst 6 måneder.
- (B) For at få bestyrelsens godkendelse til fremleje skal der udføres VVS-tjek af autoriseret VVS firma og eventuelle mangler skal udbedres inden fremlejet kan påbegyndes. Hvis det kan dokumenteres, at badefaciliteterne er højst 10 år gamle, frafaldes kravet om et VVS-tjek.

Hvis der ansøges om forlængelse af fremlejen ud over de to år gælder det, at bestyrelsens tilladelse i så fald 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. Tillige er det her et krav, at der påny udføres VVS-tjek af lejligheden.

- (D) Fremleje kan under ingen omstændigheder tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg.
- (E) Bestyrelsen skal i alle tilfælde godkende fremlejetageren og kontrakten skal udfærdiges i henhold til den til enhver tid gældende standard kontrakt for udlejning af lejligheder.

Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelse.

§ 12

Husorden

- (12.1) Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.
- (12.2) Uden tilladelse fra bestyrelsen er det forbudt at holde husdyr i ejendommen.
- (12.3) Uden bestyrelsens samtykke må et medlem ikke drive erhvervsvirksomhed i ejendommen, undtagen i lokaler som er bestemt hertil, anbringe motorer, faste maskiner, reklameskilte og radio- og tv-antenner i eller på bygningen. Vedligeholdelse af sådanne installationer påhviler det pågældende medlem, såfremt tilladelse er givet.
- (12.4) Såfremt tilladelse gives, er det pågældende medlem pligtig til at tegne forsikringer i nødvendigt omfang til sikring af de eventuelle skader, som den pågældende installation/virksomhed vil kunne påføre ejendommen. Andelshaveren er til enhver tid forpligtet til ved påkrav fra bestyrelsen at forevise præmiekvitteringer.

§ 13

Overdragelse

- (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 prioriterede rækkefølge:
 - A) forbindelse med andelshaverens bytning af bolig.
 - B) I forbindelse med andelshaverens sammenlægning af maksimalt to andele. Sammenlægning kan alene ske vandret i samme opgang. Det er altid en forudsætning, at de relevante myndighedskrav for sammenlægningen er overholdt. Bestyrelsen kan kræve, at ombygninger, der indebærer indgreb i bærende konstruktioner, fælles installationer eller etageadskillelser projekteres af arkitekt eller ingeniør. Bestyrelsen er berettiget til at forlange, at enhver ombygning efterfølgende skal godkendes af andelsboligforeningens arkitekt eller ingeniør for andelshaverens regning. Tilladelse fra de offentlige myndigheder til sammenlægning skal foreligge senest 3 måneder efter overtagelsesdatoen, idet lejligheden i modsat fald skal sættes til salg. Ligeledes skal sammenlægningen være endeligt afsluttet og ibrugtagningstilladelse foreligge senest 1 år efter købet, idet lejligheden i modsat fald skal sættes til salg.
 - C) Til biologiske-, adoptiv og samboende stedbørn af andelshaveren.

- D) Andelsboligforeningen, såfremt en enig bestyrelse på foreningens vegne tiltræder en overtagelse af andelen
- E) Andelshavere i foreningen, der er indtegnet på venteliste hos bestyrelsen, således at den, der er først indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andel og lejlighed frigøres, og udbydes til salg efter de i denne paragraf anførte retningslinier. Bestyrelsen har ansvaret for at vedligeholde de nærmere regler og procedurer for ventelisten.
- F) Andre personer, der er indtegnet på en eksternt venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede én gang årligt mod gebyr skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers kan slettes. Bestyrelsen har ansvaret for at vedligeholde de nærmere regler og procedurer for ventelisten som følger: I forbindelse med den ordinære generalforsamling skal bestyrelsen tage stilling til, hvorvidt og i hvilket udstrækning, at den eksterne venteliste skal suppleres op med nye personer, idet bestyrelsen træffer afgørelse om antallet af personer, der kan være skrevet på den eksterne venteliste. I så tilfælde kan hver andelshaver (indstiller) medbringe et navn til lodtrækning blandt de ledige pladser på den eksterne venteliste. De personer som indstilles skal være fyldt 18 år på indstillingstidspunktet. Den indstillede slettes ved indstillerens (andelshaverens) fraflytning.
- G) Den, der indstilles af den fraflyttende andelshaver eller dennes bo.
- H) Såfremt ingen i den ovenstående rækkefølge – litra A til F – ønsker at erhverve andelen, er bestyrelsen bemyndiget til efter eget valg frit at overdrage andelen til den bedst opnåelige lovlige pris for sælger.

§ 14

Pris

- (14.1) Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:
 - A) Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. også § 6. 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, 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.

- (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. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af sagkyndig vurderingsmand udpeget af bestyrelsen. Der skal foreligge en anmærkningsfri VVS og EL rapporter inden vurderingsmanden indkaldes. Samtlige omkostninger i forbindelse hermed afholdes af sælger.

Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

- (14.6) Bestyrelsen skal ikke godkende prisen ved overdragelse af erhvervsandele, hvortil der ikke er knyttet en boligret.

§ 15

Fremgangsmåde

- (15.1) Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, opdateret vedligeholdelsesrapport samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.
- (15.2) Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.
- (15.3) Overdragelsessummen skal indbetales kontant til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien, afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver
- (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 lignende. 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) Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen kan 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. 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.

- (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

Garanti for lån

- (16.1) I tilfælde af at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 21 om eksklusion.

Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 17

Ubenyttede boliger

- 7.1 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 i henhold til § 13, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

§ 18

Dødsfald

- (18.1) I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- (18.2) Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge
- A) Samlever, 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 (biologiske-, adoptiv og samboende stedbørn af andelshaveren)
- Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.
- (18.3) Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

- (18.4) Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder 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.

§ 19

- Samlivsophævelse** (19.1) Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.

- (19.3) Ved ægtefælles fortsættelse af 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 § 19 stk. 2 finder §§ 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 20

- Opsigelse** (20.1) En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13 - 19 om overførsel af andelen.

§ 21

- Eksklusion** (21.1) I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:

- A) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art. Har et medlem ikke – efter påkrav – senest 14 dage efter udløbet af den fastsatte betalingstermin betalt det skyldige beløb eller 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., mister medlemmet samtlige sine medlemsrettigheder, og medlemskabet ophører, medens medlemmet vedbliver at hæfte for sine forpligtelser overfor andelsboligforeningen.
- B) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 16 stk. 1.
- C) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.
- D) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
- E) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- F) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser i § 93 berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet

- G)** Såfremt en andelshaver groft tilsidesætter vedtægternes bestemmelser.
- (21.2) Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen (i henhold til § 13), hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 15.
- (21.3) I de tilfælde, hvor ophævelse af lejemål og medlemskab skyldes udeblivelse af pligtige ydelser, er bestyrelsens afgørelse endelig
- (21.4) I andre forhold er det udelukkede medlem berettiget til at indbringe spørgsmålet om udelukkelsens berettigelse for den førstkommende ordinære eller ekstraordinære generalforsamling til endelig afgørelse.
- (21.5) Administrator er berettiget til hos andelshaveren at opkræve et gebyr efter medgået tid til dækning af administrators særskilte tidsforbrug i forbindelse med håndtering af restancer, eksklusion med videre for at friholde foreningen fra omkostninger herved.

§ 22

- Ledige boliger** (22.1) I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter § 17, § 18 eller § 21, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

§ 23

- Generalforsamling** (23.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- (23.2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
- 1) Valg af dirigent og referent
 - 2) Bestyrelsens beretning.
 - 3) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
 - 4) Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
 - 5) Ejendommens vedligeholdelse.
 - 6) Forslag.
 - 7) Valg af bestyrelse og suppleanter.
 - 8) Eventuelt.
- (23.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden eller, når en tidligere generalforsamling har besluttet dette.

§ 24

- Indkaldelse m.v.** (24.1) 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.
- (24.2) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.
- (24.3) 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.

- (24.4) 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) adgangsberechtige kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- (24.5) Hver andel giver een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt.

§ 25

Flertal

- (25.1) Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2 - 4. 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 1/2 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.

§ 26

Dirigent m.v.

- (26.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent og referent.
- (26.2) Referenten skriver referat for generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for foreningen. Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal tilstilles andelshaverne senest een måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 27

Bestyrelse

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

§ 28

Bestyrelses-

- (28.1) Bestyrelsen består af 5 til 7 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- (28.2) Bestyrelsen konstituerer sig selv med en formand og kasserer.
- (28.3) Bestyrelsesmedlemmerne vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at de



3 ældste mandater afgår i lige år, og de andre i ulige år i forbindelse med den ordinære generalforsamling.

Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen to til tre 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. Genvælg kan finde sted.

Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratreden fungerer kassereren i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratreden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 29

- (29.1) Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- (29.2) Et bestyrelsesmedlem skriver beslutningsreferat for bestyrelsesmøder. Beslutningsreferatet underskrives af hele bestyrelsen.
- (29.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 30

Tegningsret

- (30.1) Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.
- (30.2) Bestyrelsen har bemyndelse til at træffe beslutning om yderligere pantsætning af ejendommen som sikkerhed for nye kreditforeningslån, såfremt provenuet af det nye lån anvendes til nedbringelse af eksisterende pantegæld. Beslutningen skal tiltrædes af foreningens administrator og/eller eksternt revisor. Bemyndigelsen indebærer, at bestyrelsen kan underskrive nye pantebreve, tinglysningsaftaler, kurskontrakter, rykningspåtegninger, opsigelser m.v.

§ 31

Administration

- (31.1) Bestyrelsen kan vælge en professionel administrator til at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Bestyrelsen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.
- (31.2) Såfremt bestyrelsen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.
- (31.3) Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut eller i Girobank, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævnings ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.
- (31.4) Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføring, opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger, til et

pengeinstitut eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske udbetalinger.

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

§ 32

Regnskab

- (32.1) Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er 1.1 til 31.12.

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

§ 33

Revision

- (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 driftsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 35

Opløsning

- (35.1) Opløsning ved likvidation forestås af to 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.

Vedtaget på den ordinære generalforsamling afholdt den 20.03.06



A/B
Veksøvej 89
2700 Brønshøj