

Ejd. nr. 614 (rev. 2025)

VEDTÆGTER FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN
A/B Husly

NAVN, HJEMSTED OG FORMÅL

§ 1. Foreningens navn er Andelsboligforeningen Husly. Foreningens hjemsted er i Københavns Kommune.

§ 2. Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr. nr. 3625 Udenbys Klædebo Kvarter, beliggende Randersgade 46/Koldinggade 18.

MEDLEMMER

§ 3. Som medlem kan optages enhver, der har, eller i forbindelse med optagelsen som medlem overtager brugsretten til lokaler i foreningens ejendom. Medlemskabet kan kun vedrøre de lokaler, brugsretten omfatter.

Stk. 2. Lejere, der havde brugsret til lokaler i ejendommen ved foreningens stiftelse, og som ikke indmeldte sig på dette tidspunkt, kan senere optages som medlemmer efter generalforsamlingens beslutning.

Stk. 3. Generalforsamlingen afgør, om lejere af lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, samt ejendomsfunktionærer kan blive optaget som medlemmer.

Stk. 4. Hvert medlem må kun have brug. ret til een beboelseslejlighed og er forpligtet til at benytte lejligheden, jfr. dog § 12.

KOMMUNIKATION

§ 3A. Al korrespondance mellem medlemmerne og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregår per e-mail, samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider.

Stk. 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).

Stk. 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.

Stk. 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.

Stk. 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.

Stk. 6. Det nærmere indhold af den i stk. 3 nævnte erklæring samt eventuelle retningslinjer vedrørende digital kommunikation fastsættes af bestyrelsen.

INDSKUD

§ 4. For beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet et beløb af kr. 50,67 pr. m² i Randersgade 46 og kr. 46,55 pr. m² i Koldinggade 18. Indskuddet skal betales kontant, idet dog medlemmerne er berettiget til at modregne, hvad der ved stiftelsen indestår som depositum eller forudbetaling eller på indvendig vedligeholdelseskonto.

Stk. 2. Ved optagelse af nyt medlem efter stiftelsen skal der ud over indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris som efter § 15 godkendes for andel og lejlighed.

§ 5. Medlemmerne hæfter kun personlig solidarisk for den pantegæld, der indestår i ejendommen, samt for bankgæld sikret ved ejerpantebrev i ejendommen, såfremt panthaverne har taget forbehold herom. I øvrigt hæfter de for foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og ikke forrentes.

Stk. 2. Et medlem eller hans bo hæfter efter stk. 1, indtil ny andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6. Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til lejlighedens lejeværdi.

§ 7. Andelene kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-21, ved tvang. salg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboliglovens § 6 b.

Stk. 2. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaverne betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4a.

Stk. 3. For indskuddet 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

§ 8. Mellem foreningen og det enkelte medlem oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligafgiften og de øvrige vilkår angives.

Stk. 2. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

BOLIGAFGIFT

§ 9. Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af boligafgiften for de enkelte lejligheder, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse kommer til at svare til lejlighedernes indbyrdes værdi.

stk. 2. Andelshavere med brugsret til altaner betaler herudover et særforbedringstillæg til boligafgiften. Særforbedringstillægget udgør for følgende lejligheder:

Adresse nr. X, kr. Y/år. Adresse nr. X, kr. Y/år.

(Særforbedringstillægget er angivet med YYY, idet det endelige beløb fastsættes, når bygge-regnskab og endelig finansiering er optaget).

Når det samlede lån for altanerne er tilbagebetalt, fastsætter den førstkommende generalforsamling forbedringstillægget for altanerne. Denne skal, så vidt muligt, afspejle vedligeholdelsesstanden og dække løbende udgifter til vedligeholdelse. Forbedringstillægget kan ændres fra generalforsamling til generalforsamling. Ændring. forslag indarbejdes i foreningens driftsbudgetter og vedtages ligeledes sammen med dette. Skulle foreningen på sigt være nødsaget til at udskifte altanerne, og dette kræver finansiering i form af hjemtagelse af lån, bør forbedringstillægget ændres, sådan så det afspejler lånets ydelser, ligesom tillægget gjorde ved altanernes oprindelige vedtagelse.

VEDLIGEHODELSE M.V.

§ 10. Andelshaverne har pligt til at vedligeholde lejligheden med maling, hvidtning og tapetsering samt til at foretage andre vedligeholdelsesarbejder, som efter loven påhviler en lejer, eller som efter særlig generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

Stk. 2. Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

Stk. 3. Foreningen sørger for, at der er en fungerende udsugning til vådrum, køkken, toilet og evt. bad. Andelshaver er forpligtet til at have en fungerende emhætte i køkkenet samt ventiler i toilet og i evt. bad. Alle emhætter og ventiler skal være åbne, så der til alle tider er udsugning i lejlighederne. Emhætter og ventiler skal holdes rene og må ikke være tilstoppet. Emhætter/ventiler må ikke være udstyret med egen blæser. Vedligeholdelse, udskiftning af emhætter/ventiler bekostes af andelshaver.

Stk. 4. Andelsboligforeningen har vedligeholdelses- og udskiftningspligten af altanerne. Andelshaver varetager og forpligter sig til, som minimum en gang om året at oliere hårdtræsgulv

og hårdtræshåndlister. Ved misligholdelse af altaner, kan bestyrelsen i henhold til § 23, stk. 3 til enhver tid kræve, at andelshaveren betaler udgifter til bestilt maler, der vil udføre arbejdet.

FORANDRINGER

§ 11. En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2-7. Forandringer skal altid udføres fagmæssigt korrekt og i overensstemmelse med kravene i de på udførelsestidspunktet gældende regler i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

Stk. 2. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 6 uger inden de iværksættes. Vurderer bestyrelsen;

- a. at en anmeldt forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt., eller
- b. at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, eller
- c. at stk. 3 ff. nedenfor ikke kan overholdes eller at bestyrelsens opstillede betingelser ikke kan opfyldes kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget anmeldelse om forandringen. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det ved endelig dom eller forlig er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Stk. 3. En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller ændringer på fællesinstallationer eller bygningsdele, herunder hvis dette svækker ejendommens bærende konstruktioner, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse skriftligt har godkendt dette. Bestyrelsen kan nægte at give en sådan godkendelse, hvis bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller stride mod andre andelshaveres interesser.

Stk. 4. Bestyrelsen kan opstille rimelige betingelser for godkendelse af anmeldte forandringer, herunder at der tegnes entreprisforsikring eller stilles anden passende sikkerhed for foreningens krav mod andelshaveren og/eller til opfyldelse af et eventuelt erstatningsansvar, der opstår i forbindelse med eller efter forandringens udførelse, også i forholdet til andre andelshavere. Der skal altid anvendes autoriserede håndværkere med ansvarsforsikring til autorisationskrævende arbejde. Håndværkere kan kræves udpeget eller godkendt af bestyrelsen. Bestyrelsen kan endvidere kræve at skulle påse arbejdet undervejs med egen teknisk rådgiver, hvilket dog ikke fritager eller reducerer andelshaveren og dennes rådgivere og håndværkere for ansvar. Andelshaver skal afholde alle udgifter forbundet med andelshaverens udførelse af forandringer og holde foreningens skadesløs for de omkostninger, som foreningen måtte få som følge af andelshaverens forandring, herunder også evt. udgifter til fagkyndigt tilsyn på vegne af foreningen. Der må ikke udføres selv- eller medbyg, når det angår indretning eller renovering af badeværelser.

Stk. 5. Til installationer, der kræver udvidet brug af el, gas, vand eller lignende, kræves godkendelse fra bestyrelsen. Godkendelsen kan betinges af, at andelshaver betaler et beløb til dækning af de merudgifter for foreningen, som installationen medfører. Beløbet kan fastsættes som en løbende betaling eller et beløb til betaling af én gang.

Stk. 6. Ønskes forandringer udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge Forandringens gennemførelse af retablering ved andelshaverens fraflytning. Foretages retablering ikke, kan foreningens eventuelle udgifter til foretagelse heraf modregnes i overdragelssummen.

Stk. 7. Andelshaver skal indhente bygningsmyndighedernes tilladelse, hvor en sådan tilladelse er påkrævet, og skal sende en kopi af byggetilladelse, bygningsattest samt alle tegninger og andet bilagsmateriale til bestyrelsen. Tilladelsen skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet igangsættes, og i øvrigt under forudsætning af bestyrelsens godkendelse iht. stk. 2.

Stk. 8. Andelshaver er altid ansvarlig for enhver skade relateret til forandringer, installationer og forbedringer i andelsboligen, som andelshaver selv har udført, ladet udføre (hoved- eller underentreprenører), eller som andelshaver har erhvervet i forbindelse med en overdragelse, uanset om andelshaver ved overdragelsen har været bekendt hermed. Dette gælder også for skader på ejendommen eller andre andelsboliger forårsaget af det her nævnte.

Stk. 9. Andelshaver er i øvrigt erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af andelshaver selv, dennes husstand eller andre, som andelshaver har givet adgang til ejendommen og lejligheden. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringer forsvarlighed og lovlighed, ligesom andelshaveren tillige påtager sig hæftelsen for selvstændigt virkende tredjemand samt hændelige skader.

Stk. 10. Ved en andelshavers indretning af bolig, hvor der ikke tidligere har været bolig, herunder eksempelvis ved konvertering stue- og kælderlejligheder fra erhverv eller af tidligere loftsrum til beboelse, påhviler det andelshaveren selv at foretage alle sådanne fugt-, brand- og varmeisoleringsmæssige skridt, der måtte være nødvendige for at sikre den kommende bolig mod indtrængende fugt, brand og varmetab. Nødvendiggør dette udførelse af arbejde og forbedringer på fællesejendommen, afholder andelshaveren selv alle de dermed forbundne udgifter. Andelsboligforeningen kan hverken i forbindelse med arbejdets udførelse eller senere, herunder fra senere ejere af den pågældende andelsbolig, påføres udgifter i den forbindelse.

Stk. 11. Er der igangsat forandringer i en andelsbolig uden godkendelse, eller forsømmes en lejlighed groft, eller er en andelshavers forsømmelse til gene for de øvrige i ejendommen, kan bestyrelsen kræve fornøden reetablering, renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Krav herom skal fremsættes skriftligt og kan også ske ved elektronisk kommunikation. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne bringe andelshavers brugsret til lejligheden til ophør ved eksklusion, samt sætte lejligheden i stand for andelshavers regning. I tilfælde af eksklusion kan omkostningerne til udbedringen modregnes i overdragelsessummen.

Stk. 12 Ovenstående bestemmelser gælder også for foreningens eventuelle erhvervsandele.

UDLEJNING M.V.

§ 12. En andelshaver kan helt eller delvis udleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven. Udover dette kan en andelshaver - uden angivelse af bestemt årsag eller begrundelse - fremleje sin lejlighed i op til 9 måneder. Herefter skal andelshaveren flytte tilbage og bo i sin lejlighed i mindst 1 år, før der igen kan fremlejes i 9 måneder. Bestyrelsen skal godkende alle fremlejekontrakter, før disse underskrives og har indsigelsesret. Den månedlige boligafgift for fremlejer skal svare til det, de øvrige andelshavere betaler. I den tidsperiode, hvor en andelshaver fremlejer sin lejlighed, er andelshaveren ikke berettiget til lejligheder, der skulle blive tilbudt på den interne venteliste.

Stk. 2. Såfremt andelen ikke umiddelbart kan sælges til fastsat pris, gælder lejelovens bestemmelser for fremleje også under en salgsproces. Andelshaver har således ret til at fremleje sin lejlighed - dog

alene, dersom han/hun lever op til lejelovens bestemmelser for fremleje som f.eks. p.g.a. udlandsophold etc. Muligheden for fremleje under salg. proces revurderes årligt i forbindelse med ordinær generalforsamling. Lejelovens bestemmelser gælder til enhver tid uafhængigt af beslutninger taget på generalforsamlingen i dette spørgsmål.

Stk. 3. En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst 1/2 år, er berettiget til at korttids- udleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål. Den samlede korttids udlejningsperiode kan sammenlagt højst udgøre 6 uger pr. kalender Jr. Bestyrelsen og de øvrige beboere i ejendommen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen (datointerval samt information om lejer), således at beboerne ved, hvem der færdes på trapperne. Andelshaveren har ansvaret for, at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager, jf. stk. 4. Korttidslejere Airbnb m.fl. kan ikke benytte vaskeri og har ikke adgang til fællesrum og tagterrasse ("til brug for andelsboligforeningens beboere").

Stk. 4. Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaver ikke overholder betingelserne i stk. 3.

HUSORDEN

§ 13. Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, herunder husdyrhold.

OVERDRAGELSE AF ANDELEN

§ 14. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, skal han skriftligt meddele bestyrelsen dette til den 1. i måneden. Overdragelsesdatoen skal være den 1. i en måned. Bestyrelsen skal godkende overdragelsesdatoen og har 3 måneder til at overstå handlen. Andelshaveren er berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives.

Stk. 2 Andelen overføres efter følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i § 20 og § 21:

- a) Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje eller som søskende, ved bytning, eller til en person, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.
- b) Andre andelshavere, der er indtegnet på den interne venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Sker overdragelse i henhold til denne bestemmelse, overtager den fraflyttende andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne lejlighed.
- c) Andelshavers børn kan, hvis disse har bopæl og folkeregisteradresse hos andelshaver, opføres på en særlig børnelisteventeliste hos bestyrelsen, og disse har efter den interne venteliste fortrinsret til en ledig lejlighed efter tidspunkt for forældrenes indtegning. Hvis børnene flytter, slettes de fra listen.

Stk. 3. Procedure for salg:

- I) Andelshaver meddeler bestyrelsen ønske om salg. Administrator kontaktes og vurderingsmand rekvireres. Vurdering finder sted. Administrationen udfærdiger i samarbejde med

bestyrelsen en salgsopstilling. Administrator kontakter pr. brev alle på den interne liste, inklusive børnelisten, med salgsopstilling. I denne proces står det andelshaver frit for at kontakte ejendomsmægler for på denne måde at være på forkant med processen, dersom andelen viser sig ikke at kunne sælges internt i foreningen. Det er vigtigt at pointere, at sælger først kan sælge via ejendomsmægler, når de nedenstående 3 dages svar- frist er overholdt, og også, at en eventuel vurdering fra sælgers/ejendomsmæglers side ikke kan tilsidesætte eller influere på den vurdering, som bestyrelsen og administration har fået gennemført, jfr. § 16.

- 2) Interesserede købere på den interne liste har nu 14 kalenderdage til at tilkendegive interesse i køb til angivet pris eller alt derunder. Den interesserede køber på listen med højst anciennitet, kan herefter købe andelen til angivet pris.
- 3) Er ingen på listen interesseret i at købe til angivet pris, men gerne til lavere pris, sendes nu sælgers nye lavere bud rundt til de allerede interesserede, som her har 3 kalenderdages svarfrist.
- 4) Herefter er der to muligheder:
 - a) Det nye lavere bud accepteres, og andelen sælges til den interesserede køber på listen med højst anciennitet.
 - b) Det nye lavere bud accepteres ikke af nogen på listen. Salget overgår nu til sælger selv, som nu herefter sælger til udefrakommende selv eller via ejendomsmægler. I denne proces skal bestyrelsen hver måned orienteres skriftligt om, hvilke salgstiltag sælger gør. Derudover har bestyrelsen ingen del i denne proces og forhandling, og skal i øvrigt først kontaktes i det øjeblik, salget godkendes. Alle salg skal godkendes af bestyrelsen.

Stk. 4. Foreningen har ingen pligt til at oprette de i stk 2 b) og c) nævnte ventelister. Er der oprettet venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anwise en ny andelshaver inden 6 uger fra begæringen.

OVERDRAGELSESSUM

§ 15. Ved overdragelse af en andel må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

Stk. 2. Ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen ved generalforsamling. beslutning til en af følgende tre værdier:

- a) Anskaffelsesprisen.
- b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.
- c) Den seneste ansatte ejendomsværdi (kontantejendomsværdi) med eventuelle reguleringer efter § 2A i lov om vurdering af landets faste ejendomme. Ejendomsværdien ved den 17. almindelige vurdering eller årsvurdering med tillæg af værdien af forbedringer, der er udført på ejendommen efter vurderingen, og med et procenttillæg til ejendomsværdien for den værdistigning, der har fundet sted siden vurderingen. Procenttillægget fastsættes af boligministeren på grundlag af udviklingen i værdiansættelserne ved de to seneste almindelige vurderinger og under hensyn til den forventede videre udvikling i priserne på udlejnings-

ejendomme.

Generalforsamlingsbeslutningen er bindende, selvom en højere pris kunne opnås. Ved opgørelsen må værdien af andelen i foreningens formue ikke medregnes med et højere beløb end det, der følger af foranstående beregning.

Stk. 3. Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage.

Stk. 4. 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, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restance inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal lånegiver 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 § 23 om eksklusion.

Stk. 5. Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restance er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretningen om restance blev givet, med tillæg af 6 foregående månedssydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 16. Bestyrelsen kan ved salg vælge at udpege en med andelsboligforhold bekendt skønsmand, der ved syn og skøn fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre. Skønsmanden udarbejder en vurdering. rapport, som lægges til grund for overdragelsesaftalen. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel køber som sælger. Omkostningerne ved skønnet fordeles ligeligt mellem køber og sælger.

Stk. 2. Bestyrelsen kan underkende skønsmandens vurdering i særlige tilfælde. Dette skal dog begrundes skriftligt af bestyrelsen og fremgå af overdragelsesaftalen.

FREMGANGSMÅDEN

§ 17. Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Stk. 2. Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale. Bestyrelsen kan forlange, at overdragelsesaftalen oprettes på en standardformular. Foreningen kan kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgiften og betaler rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller auktion. Overdragelsesaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter stk. 3.

Stk. 3. Erhververen samt alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Godkendelsen skal foreligge inden 3 uger efter aftalens forelæggelse for bestyrelsen.

Stk. 4. Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.

Stk. 5. Når administrator har modtaget den originale aftale retur underskrevet af såvel bestyrelsen som køber og sælger, andelsbeviset fra sælger og overdragelsessummen fra køber senest 14 dage før overtagelsesdagen, afregner administrator - efter fradrag af foreningens tilgodehavende og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien - provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Ved afregning tilbageholdes 10% af overdragelsessummen til eventuelle fejl og mangler. Herefter skal udbetaling af restbeløbet (overdragelsessummen fratrasket beløb til sælgers forpligtelser og tilbagehold for eventuelle mangler) ske senest 3 uger efter overtagelsen. Hvis der ikke er mangler jf. stk. 6 udbetales også det tilbageholdte beløb for eventuelle mangler inden 3 uger.

Stk. 6. Snarest muligt efter køberens overtagelse af lejligheden, skal denne med bestyrelsen gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med lejligheden.

Stk. 7. Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

§ 18. Har andelshaveren ikke inden 6 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelen og lejlighed og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17.

§ 19. En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftlig.

DØDSFALD

§ 20. Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

Stk. 2. Såfremt ægtefællen ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har han ret til efter reglerne i § 14 at indstille, hvem der skal overtage andel og lejlighed.

Stk. 3. Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til personer, som beboede lejligheden ved dødsfaldet, og som i mindst 2 år havde haft fælles husstand med andelshaveren, og dernæst til personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig meddelelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død. Herefter gives fortrinsret til personer, der var beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op- eller nedstigende linje. § 14, stk. 1 og § 17 finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. den måned, der indtræder næsteften 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 18 tilsvarende anvendelse.

SAMLIVSOPHÆVELSE

§ 21. Ved ophævelse af samlivet mellem ægtefæller er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskabet og beboelse af lejligheden.

Stk. 2. Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden, skal hans ægtefælle indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse bevarer retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed efter reglerne i § 14.

Stk. 3. Reglerne i stk. 1 og stk. 2 finder tilsvarende anvendelse for husstandsmedlemmer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

OPSIGELSE

§ 22. Andelshaverne kan ikke opsige medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-19 om overførsel af andel.

EKSKLUSION

§ 23. Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans brugsret til ophør i følgende tilfælde:

- 1) Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
- 2) Når et medlem er i restance med boligafgifterne eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restance senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
- 3) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
- 4) Når et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.

Stk. 2. Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 18.

GENERALFORSAMLING

§ 24. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

- 1) Bestyrelsens beretning.
- 2) Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
- 3) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 4) Forslag.
- 5) Valg til bestyrelsen.
- 6) Valg af administrator og revisor.
- 7) Eventuelt.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 25. Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 45 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Stk. 2. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde senest 21 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 7 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Stk. 3. Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator og revisor samt repræsentanter for andelshaverne har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 4. Hver andel giver een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller til et bestyrelsesmedlem.

§ 26. Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om væsentlige forandringer af fælles bestanddele, og

tilbehør, vedtægtsændring, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/3 af foreningens medlemmer være til stede.

Stk. 2. Forslag om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør, vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

§ 27. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

BESTYRELSE

§ 28. Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger. Den til enhver tid siddende bestyrelse bemyndiges til i samarbejde med administrator at omlægge lån i ejendommen, såfremt det er til fordel for foreningen.

§ 29. Bestyrelsen består af 3-7 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsen fungerer som forretningsbestyrelse uden formand og konstituerer sig selv. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.

Stk. 2. Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges een person fra hver husstand.

Stk. 3. Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges to bestyrelsesmedlemmer dog kun for 1 år ad gangen. Bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år ad gangen, genvalg kan finde sted.

Stk. 4. Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes til generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt medlem sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

§ 30. 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.

Stk. 2. Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollen er godkendt af bestyrelsen, såfremt ingen medlemmer af bestyrelsen har gjort indsigelse senest 1 uge efter protokollen er modtaget.

Stk. 3. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 31. Bestyrelsesmøde indkaldes af et bestyrelsesmedlem så ofte anledning findes at foreligge, dog mindst hver 3. måned.

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutning. dygtig, når over halvdelen af medlemmerne er til stede. Stk. 3.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed.

§ 32. Foreningen tegnes af 3 bestyrelsesmedlemmer i den til enhver tid siddende bestyrelse i forening.

Stk. 2. Bestyrelsen har bemyndigelse til at beslutte og gennemføre låneomlægning, der ikke forøger hovedstolen med mere end 10% og ikke forlænger løbetiden med mere end 5 år, samt at underskrive samtlige dokumenter hertil, j fr. stk. I.

Stk. 3. Kassereren har sammen med et andet bestyrelsesmedlem bemyndigelse til at godkende regninger på højst kr. 5.000,00 til betaling.

REGNSKAB OG REVISION

§ 33. Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen.

Stk. 2. Bestyrelsen foreslår i forbindelse med årsregnskabet hvilken metode, der skal anvendes ved fastsættelse af andelenes værdi, samt hvilken værdi andelene herefter skal have. Som note til årsregnskabet oplyses generalforsamlingens beslutning om andelenes værdi og om, hvilken metode, der er anvendt ved fastsættelsen.

Stk. 3. Andelskronens størrelse fastsættes på den ordinære generalforsamling og er gældende fra denne dato og til næste ordinære generalforsamling

§ 34. Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet, revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

Stk. 2. Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaveren samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

OPLØSNING

§ 35. Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

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

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 10. marts 1997, den 22. oktober 1997 og den 23. marts 1999, den 30. marts 2004, den 16. marts 2005, den 11. marts 2008, den 20. april 2011 og den 8. marts 2012. Vedtaget på ordinær generalforsamling den 3. marts 2016 (§3A.) Vedtaget på ordinær generalforsamling den 9. marts 2017 (§12, stk. 3 og 4). Vedtaget på ordinær generalforsamling den 22. marts 2018 (§9, stk. 2 og § 10, stk. 4). Vedtaget på ordinær generalforsamling 19. marts 2024 (§ 11 og § 30 stk. 2). Vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 27. januar 2025 (§ 14, stk. 2a).

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