

**Vedtægter  
For  
Andelsboligforeningen  
Ålholmhus  
Roskildevej 150-152 og Alholmvej 27-31  
2500 Valby**

Sven Westergaards  
Ejendomsadministration A/S  
Store Kongensgade 24B  
1264 København K

## § 1

### **Foreningens navn og hjemsted:**

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Ålholmhus, beliggende Roskildevej 150-152 og Ålholmvej 27-31, 2500 Valby.

Foreningens hjemsted er Københavns kommune.

## § 2

### **Foreningens formål:**

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr.nr. 1496 Vigerslev, beliggende Roskildevej 150-152 og Ålholmvej 27-31, 2500 Valby.

## § 3

### **Medlemmer:**

Som medlem kan optages enhver, der ved stiftelsen af foreningen bebor ejendommen, herunder personer, som med bestyrelsens godkendelse samtidig med optagelsen indflytter i en bolig i foreningens ejendom.

Endvidere kan som medlem optages personer, der med bestyrelsens godkendelse erhverver andelen med henblik på fremleje eller fremlån af boligen til barn/børn af erhververen ( ”forældrekøb” ).

Beboere og juridiske personer - så som erhverv - som ikke indmeldte sig eller ikke fik mulighed for at indmelde sig i forbindelse med stiftelsen, kan senere optages som medlemmer, hvis generalforsamlingen træffer beslutning herom.

Ved udtrykket "beboer" forstås, at andelshaveren benytter lejligheden til helårsbeboelse for sig og sin husstand, jf. dog ovenfor om forældrekøb.

Ved udtrykket "erhverv" forstås et lejemål i ejendommen, som ikke har bopælspligt, og hvorfra der drives erhvervsmæssig virksomhed.

Ved udtrykket "indflytter" forstås, at andelshaveren tager lejligheden i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand, jf. dog ovenfor om forældre køb.

Hver beboer må kun have en bolig i foreningen og er, med de begrænsninger der følger ovenfor om forældre køb, forpligtet til at bebo boligen.

Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge denne overdraget til en person, der optages som andelshaver eller sælge den til sammenlægning, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.

Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

#### § 4

##### **Indskud:**

Beboere, der ved stiftelsen indtræder som andelshavere, skal betaler et kontant indskud på kr. 500 pr. m<sup>2</sup>. 1 øvrigt finansieres købet og afledede omkostninger med realkreditlån og/eller lån i et pengeinstitut, hvor sikkerhedsstillelse i forbindelse med låneoptagelsen sker ved udstedelsen af pantebrev med pant i ejendommen matr.nr. 1496 Vigerslev, beliggende Roskildevej 150-152 og Ålholmvej 27-31, 2500 Valby.

Ved senere indtræden i andelsboligforeningen kan andelsboligforeningen stille sikkerhed efter reglerne i § 18. Der skal ved senere indtræden i andelsboligforeningen betales et ekspeditionsgebyr i overensstemmelse med sædvanlig praksis. Dette gælder også, hvis andelshaverne rokerer i foreningens ejendom.

Eventuelle kontante indskud betales i forhold til fordelingstallet, jfr. § 6.

#### § 5

##### **Hæftelse:**

Andelshaverne hæfter alene med deres andel og eventuelt indestående kontante midler, som indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital, for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.

Kun hvis kreditor har taget forbehold herom, hæfter medlemmerne personligt pro rata med deres andel i foreningens formue for den pantegæld, som indestår i ejendommen, samt for anden gæld, sikret ved ejerpantebrev i ejendommen. Foreningen selv hæfter med sin formue bl.a. den faste ejendom.

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

## § 6

### **Andel:**

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres fordelingstal.

Fordelingstallet for de enkelte andele er lig med den brøkdel, som boligafgiften for de enkelte boliger udgør af summen af samtlige boligafgifter for alle boligerne, sådan som det blev vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling.

Øvrige lokaler har, indtil generalforsamlingen bestemmer andet, intet fordelingstal, idet lokaliteterne udlejes eller benyttes af andelsboligforeningen.

De således ovenfor fastsatte fordelingstal kan ikke ændres, så længe der ikke sker ændringer i bygningernes status, indretning eller brug.

## § 7

### **Pantsætning, arrest, udlæg m.m.**

Andelen kan belånes og i øvrigt kreditorforfølges i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler et gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningsloven.

For andelene udstedes andelsbevis som lyder på navn. Beviserne udstedes, når åbningsbalance foreligger. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, som skal angive, at det træder i stedet for det bortkomne andelsbevis.

## § 8

### **Boligaftale:**

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

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

## § 9

### **Boligafgift m.m.:**

Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af boligafgiften for de enkelte boliger, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi.

Boligafgiften betales månedsvis forud og forfalder den 1. bankdag i hver måned, jfr. § 24.

Foretages forbedringer eller moderniseringer, der udelukkende kommer enkelte beboere til gode, skal de hermed forbundne udgifter udredes alene af disse beboere,

I forbindelse med stiftelsen af andelsboligforeningen blev følgende besluttet. Andelshavere, der ved indtræden i andelsboligforeningen har en leje, der overstiger kr. 406 pr. m<sup>2</sup> p.a., betaler et såkaldt "moderniseringstillæg". Tillægget der udgør forskellen mellem den reelle leje (ekskl. udgift til varme og eventuel antenne) pr. m<sup>2</sup> p.a. og kr. 406 pr. m<sup>2</sup> p.a., forfalder månedsvis forud. Tillægget bortfalder efter 10 år at regne fra 1. juni 2005 - og betales således sidste gang den 1. maj 2015.

Andelshaveren er til enhver tid berettiget til at indfri tillægget. Dette sker ved betaling af resttillægget diskonteret med den til enhver tid værende kassekreditrente i foreningen. Indtil tillægget er bortfaldet eller indfriet, er andelshaveren, ved salg af andelen, ikke berettiget til at kræve betaling for (rest)værdien af forbedringen, der knytter sig til tillægget.

## § 10

### **Vedligeholdelse m.v.:**

En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg samt fælles forsynings- og afløbsledninger. Andelsboligforeningen foretager for sin regning udskiftning og reparation af radiatorer og ventiler.

En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen/erhvervslokalet, så som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Endvidere omfatter andelshaverens vedligeholdelsespligt nødvendig renovering/udskiftning, herunder indvendig maling, af hoveddøre, køkkendøre samt vinduer. Andelsboligforeningen har retten og pligten til for sin regning at foretage udvendig maling af nævnte effekter.

Udskiftning af el-målerlavle er for andelshaverens regning.

En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, så som pulterrum, kælderrum, altaner, terrasser, have o. lign. 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.

En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne. Andelshaveren har, senest ved fraflytning, pligt til at fjerne ulovlig loftsbeklædning, herunder søm, skruer, lægter m.v.

Al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg, påhviler andelsboligforeningen. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden en nærmere fastsat frist. Forårsages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af

foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. dog § 24.

## § 11

### **Forandringer:**

En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen.

Forandringer, hvortil der kræves myndighedsgodkendelse, skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen, senest 3 uger inden den bringes til udførelse.

Iværksættelsen af udvendige forandringer skal godkendes af bestyrelsen. Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivning og andre offentlige forskrifter.

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

## § 12

### **Fremleje:**

Ved forældrekøb har erhververen ret til at fremleje eller fremlåne sin andelslejlighed til barn/børn af erhververen.

I andre tilfælde opnår andelshaveren først ret til fremleje af sin andelslejlighed når hun/han har haft andelen i 1 år.

Herefter kan en andelshaver, bortset fra tilfælde af forældrekøb, maksimalt fremleje eller fremlåne sin bolig i 2 år i henhold til lejelovens regler.

I forbindelse med andelsboligforeningens stiftelse indrømmes der dog en særskilt ret, for de andelshavere, der melder sig ind i andelsboligforeningen ved stiftelsen, til tidsubegrænset fremleje. Denne tidsubegrænsede ret til fremleje bortfalder ved senere overdragelse af andelen, med mindre bestyrelsen dispenserer herfor.

Erhvervsandele har ubegrænset ret til fremleje.

Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og vilkårene for fremleje. Kontrakten skal udfærdiges af foreningens administrator mod et nærmere fastsat gebyr.

Den fremlejegivende andelshaver skal straks skriftligt meddele administrator sin midlertidige nye adresse, og den fremlejegivende andelshaver skal fortsat foranledige den månedlige boligafgift indbetalt til administrators kontor.

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

## § 13

## **Husorden:**

Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden.

Indtil andet bestemmes gælder de regler for husorden, som ejendommens lejemål var opfattet af umiddelbart inden stiftelsen af andelsboligforeningen.

## **§ 14**

### **Overdragelse af andel:**

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med nedennævnte regler.

1) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af andelsbolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre.

2) Er lejligheden mindre end 60 m<sup>2</sup>, skal lejligheden tilbydes andelshaverne i naboledighederne på samme etage til sammenlægning i henhold til nedennævnte regler. Acceptfristen er 14 dage fra modtagelse af tilbudet om sammenlægning. Såfremt 2 naboer ønsker sammenlægning, skal andelshaveren med brugsret til en lejlighed, der ikke kan sammenlægges til anden side have første ret til sammenlægning. Såfremt dette ikke gør sig gældende eller gør sig gældende for begge naboer, skal andelshaveren med størst anciennitet på foreningens interne venteliste have første ret. Ved samme anciennitet afgøres det ved lodtrækning.

I forbindelse med sammenlægning skal andelshaveren selv indhente fornøden tilladelse hos de relevante myndigheder. Såfremt der i forbindelse med sammenlægningen skal nedtages eller gennembrydes bærende vægge, skal der foreligge dokumentation for udført arbejde fra relevante autoriserede håndværkere. Det gælder både tømrer-, murer-, vvs- og el-arbejde.

Der skal inden 3 måneder efter overtagelsesdatoen for naboledigheden være etableret adgang mellem de sammenlagte lejligheder. Såfremt der ikke er etableret adgang mellem de sammenlagte lejligheder indenfor ovennævnte frist på 3 måneder, kan bestyrelsen tilbagekalde tilladelsen til sammenlægning og pålægge andelshaveren at afhænde den tilkøbte lejlighed. Indstillingsretten til lejligheden overtages af bestyrelsen.

Der opstilles yderligere krav til, at hver andelsbolig kun må have et køkken og kun en hoveddør efter endt sammenlægning. Såfremt dette ikke er foretaget indenfor en frist på 6 måneder kan bestyrelsen tilbagekalde tilladelsen til sammenlægning og pålægge andelshaveren at afhænde den tilkøbte lejlighed. Indstillingsretten til lejligheden overtages af bestyrelsen.

Efter sammenlægning udgør de to sammenlagte lejligheder én lejlighed med ét tilhørende andelsbevis. Andelshaver har efter sammenlægning ret til fremleje jfr. § 12 i sammen omfang som før sammenlægning.

3) For lejligheder større end 60 m<sup>2</sup> eller i tilfælde af at naboandelshaverne ikke ønsker lejligheden til sammenlægning, er fraflyttende andelshaver berettiget til at overdrage sin andel til enhver, der beboer eller samtidig med overtagelsen indflytter i den til andelen hørende bolig.

Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, som i forbindelse med overtagelsen betaler et ekspeditionsgebyr, jf. § 4, stk. 2. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

#### § 14 A

Når en eventuel lejelejlighed i ejendommen bliver ledig, bestemmer følgende retningslinier i nævnte rækkefølge, hvem der tilbydes at købe lejligheden som andel:

1) Såfremt den ledige lejelejlighed er mindre end 60 m<sup>2</sup> tilbydes den til andelshaverne i naboledighederne på samme etage til sammenlægning. Såfremt 2 naboer ønsker sammenlægning, skal andelshaveren med brugsret til én lejlighed, der ikke kan sammenlægges til anden side have første ret. Såfremt dette ikke gør sig gældende eller gør sig gældende for begge naboer, skal andelshaveren med størst anciennitet på foreningens interne venteliste have første ret. Ved samme anciennitet afgøres det ved lodtrækning. Sammenlægning skal ske efter reglerne i § 14.

2) Til andelshavere, der er indtegnet på en **intern venteliste** hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten går forud for de senere indtegnede.

Rækkefølgen af andelshavere på den interne venteliste afgøres ved lodtrækning. Interesserede medlemmer, der indmeldte sig ved stiftelsen, kan inden udgangen af maj 2005 skriftligt meddele bestyrelsen at man ønsker at komme på den interne venteliste. Herefter sker indplacering efter lodtrækning forestået af bestyrelsen. Efter 1. juni 2005 vil optagelse af andelshavere på ventelisten være efter princippet om først i tid.

Hvis ingen på den interne ventelisten selv ønsker at købe den tomme lejelejlighed som andel, tilbydes lejligheden, i form af andel, til en person der står på en **ekstern venteliste**, således at den, der først er indtegnet på ventelisten går forud for de senere indtegnede.

Berettiget til at stå på den eksterne venteliste er personer, som er anvist af andelshavere i foreningen. Rækkefølgen af personer på den eksterne venteliste afgøres ved lodtrækning. Interesserede medlemmer, der indmeldte sig ved stiftelsen, kan inden udgangen af maj 2005 skriftligt meddele bestyrelsen navnet på 1 person som andelshaveren ønsker at få skrevet på den eksterne venteliste. Herefter sker indplacering efter lodtrækning forestået af bestyrelsen. Efter 1. juni 2005 vil optagelse af nye personer på ventelisten være efter princippet om først i tid. Hver andel har alene ret til at have en person anvist på listen.

#### § 15

##### **Overdragelsessum:**

Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen efter lovgivningens regler herom. Overdragelsessummen skal indbetales til administrators kontor, jfr. § 17, stk. 4, før indflytning i boligen må ske.

Værdien af andelen i foreningens formue fastsættes af generalforsamlingen. Andelsværdien opgøres i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Generalforsamlingens fastsættelse af andelsværdien er bindende, selv om der lovligt kunne være fastsat en højere pris.



## § 16

### **Vurdering af andel:**

Såfremt sælgeren påberåber sig forbedringer, der skal indgå i salgsprisen, eller hvis bestyrelsen vurderer at andelslejlighedens vedligeholdelsestilstand påkræver det, anviser bestyrelsen en autoriseret vurderingsmand, som foretager en opgørelse af prisen for forbedringer og inventar i overensstemmelse med lovgivningens regler herom. Vurderingsmanden kan tillige fastsætte eventuelt nedslag for mangelfuld vedligeholdelse eller beløb til lovliggørelse af installationer. Bestyrelsen godkender den fremkomne pris. Honorar til vurderingsmanden betales af den fraflyttende andelshaver.

Hvis den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere bestyrelsens godkendte pris for forbedringer og inventar samt eventuelle fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand eller beløb til lovliggørelse af installationer, foretages vurdering af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold.

Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af Boligretten.

Skønsmanden skal ved besigtigelse af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen til at deltage. Skønsmanden udarbejder en vurderingsrapport, hvori prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer selv bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttede andelshaver og foreningen, eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

## § 17

### **Fremgangsmåden:**

Inden aftalens indgåelse skal sælgeren til køberen udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, samt udlevere andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget tillige med en opstilling af løbesummens 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 og om straf i Lov om Andelsboligforeninger og andre Boligfællesskaber.

Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, som forsynes med bestyrelsens påtegning og godkendelse.

Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen og oprettes på en standardformular. Sælger/Overdrager opkræves et gebyr for udarbejdelse af nøgletalsoplysninger og forespørgsel til andelsbogen og afregning til pant-, udlægs- eller transporthavere ved salg.

Overdragelsessummen skal før indflytning i boligen indbetales til foreningens administrator, jfr. § 15, som efter fradrag af foreningens eventuelle tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver. Foreningen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for betaling af ikke-forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o. lign. Foreningen er endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler

ved det overtagede.

## § 18

Ved overdragelse af en andel kan køberen forlange, at andelsboligforeningen garanterer for lån i pengeinstitut efter de til enhver tid gældende regler herom i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

For de andele, der indmelder sig ved stiftelsen kautitionerer andelsboligforeningen ved simpel kaution for det indskud - op til det fulde indskudsbeløb -, som den enkelte andel skal indbetale som stiftelsesindskud.

## § 19

Straks på overtagelsesdagen skal køberen med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, som i henhold til overdragelsesaftalen er overtaget sammen med boligen. Efter endt godkendelse af boligen og det medfølgende inventar og løsøre, frigives købesummen med fradrag for de i § 17 nævnte beløb til sælgeren.

Såfremt køberen straks skriftligt dokumenterer mangler, kan administrator, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et passende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

## § 20

Har andelshaveren, herunder et eventuelt bo efter andelshaveren, ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med lovgivningens eller nærværende vedtægters bestemmelser herom, bestemmer bestyrelsen hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i §§ 17 og 19.

## § 21

### **Dødsfald:**

Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab af foreningen og beboelse af boligen.

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

Hvis der ikke efterlades ægtefælle, har den, som umiddelbart forud for dødsfaldet har haft fælles husstand med andelshaveren, ret til at indtræde i foreningen og overtage boligen.

Efterlades hverken ægtefælle eller samlever, kan en person, der er omfattet af persongruppen i § 14, overtage andelen og boligen.

Såfremt ingen af de ovennævnte persongrupper ønsker at overtage andelen og boligen, finder § 20 tilsvarende anvendelse.

Erhververen skal godkendes af bestyrelsen, ligesom prisen for overtagelsen skal godkendes af bestyrelsen.

## § 22

### **Samlivsophævelse:**

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter boligen, skal dennes ægtefælle indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse overtager retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig.

## § 23

### **Opsigelse:**

Andelshaveren kan ikke opsig medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-20 om overdragelse af andel.

## § 24

### **Eksklusion:**

Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dets brugsret til ophør i følgende tilfælde:

1. Når et medlem ikke betaler indskud, resterende indskud eller andre skyldige beløb af enhver art, og det skyldige beløb ikke er betalt senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.

Når et medlem ikke betaler ydelse på lån, som andelsboligforeningen kautionerer eller garanterer for, jfr. § 18.

2. Når et medlem er i restance med boligafgift eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, så det er til gene for de øvrige medlemmer. Når et medlem i forbindelse med overdragelse af en andel indgår aftaler, der er i strid med lovgivningens og vedtægternes bestemmelser herom, herunder når et medlem betinger sig en højere pris, end den pris, der er godkendt af

andelsboligforeningens bestyrelse, i henhold til bestemmelserne herom i vedtægterne og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

4. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, som efter lejelovgivningen berettiger udlejer til at hæve lejemålet.

Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 14. Når bestyrelsen har ekskluderet et medlem på grund af restance over for foreningen, skal den til enhver tid gældende lejelovgivning om pligtige pengeydelse i lejeforhold være gældende med de i lovgivningen nævnte sanktioner, herunder skal bestyrelsen eller foreningens administrator kunne begære foretagelse af udsættelsesforretning ved fogdens hjælp imod andelshaveren, såfremt denne ikke straks efter eksklusion fraflytter og rydder andelsboligen. Disse vedtægter er aftalt som umiddelbart eksekutionsgrundlag i relation til fogedforretninger imod foreningens til enhver tid værende medlemmer.

## § 25

### **Generalforsamling:**

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 6 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning.
2. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse.
3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
4. Forslag.
5. Valg af bestyrelse.
6. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning.

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.

Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator, dog med respekt af eventuelt opsigelsesvarsel i en mellem administrator og andelsboligforeningen indgået administrationsaftale.

## § 26

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.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen, eller andelshaverne ved opslag eller på anden lignende måde senest 4 dage (72 timer) før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at forslaget kommer til behandling.

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

Hver andel giver en stemme. Andelshavere, der på tidspunktet for generalforsamlingens indkaldelse er i restance med boligafgift eller andre ydelser til foreningen, er dog ikke stemmeberettigede.

En andelshaver kan give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller et andet medlem af foreningen.

## § 27

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændring, salg af fast ejendom, større forbedringer eller foreningens opløsning. Dog skal mindst 1/5 af foreningens andele være repræsenteret for at beslutning kan træffes.

Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud 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 af en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede, og hvor mindst 2/3 af de fremmødte stemmer for. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men stemmer mindst 2/3 af de fremmødte medlemmer for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange medlemmer, der er mødt, jfr. dog stk. 1.

For forslag om salg af fast ejendom eller om andelsboligforeningens opløsning finder § 27, stk. 2, tilsvarende anvendelse.

## § 28

### **Dirigent m.v.**

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

Generalforsamlingen vælger tillige referent, der fører referat fra generalforsamlingen. Referatet underskrives af referenten, dirigenten og hele bestyrelsen.

## § 29

### **Bestyrelsen:**

Generalforsamlingen vælger blandt andelsboligforeningens medlemmer en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

## § 30

### **Bestyrelsesmedlemmer:**

Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

Formanden vælges af generalforsamlingen for et år ad gangen.

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

Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen 1 eller 2 bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

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

Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær.

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 3, kan bestyrelsen supplere sig selv indtil næste ordinære generalforsamling.

## § 31

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. Sekretæren skal påse, at der føres protokol fra bestyrelsesmøderne. Protokollatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

## § 32

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, eller i hans forfald af næstformanden, så ofte anledningen findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af medlemmerne, hvoraf mindst 1 medlem skal være formanden eller næstformanden, er til stede.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens, eller i hans forfald, næstformandens stemme udslaget.

### § 33

#### **Tegningsregel:**

Foreningen tegnes af 3 bestyrelsesmedlemmer i forening, hvoraf mindst en skal være formanden eller næstformanden.

### § 34

#### **Regnskab og revision:**

Foreningens regnskabsår løber fra 1. juli til 30. juni. Første regnskabsår løber fra 1. juni 2005 og indtil den 30. juni 2006. Årsregnskabet udarbejdes af en statsautoriseret eller registreret revisor i overensstemmelse med god regnskabsskik.

Revisor vælges af generalforsamlingen.

Åbningsbalance udarbejdes, når der foreligger tinglyst retsanmærkningsfrit endeligt skøde. I henhold til åbningsbalancen udsteder administrator andelsbevis til de enkelte medlemmer.

### § 35

Foreningens årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne direkte fra administrators kontor. Budgettet kan omdeles på generalforsamlingen.

### § 36

#### **Opløsning:**

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

Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til enhver tid værende medlemmer i forhold til deres andeles størrelse.

### § 37

#### **Retsklausul:**

Eventuel tvister om forståelsen eller fortolkningen af ovenstående vedtægtsbestemmelser kan indbringes for domstolene.

## § 38

### **Bemyndigelser:**

I forbindelse med andelsboligforeningens stiftelse bemyndiges Advokatfirmaet Westergaard & Alstrøm til at søge lån til ejendommens erhvervelse i kreditforening og bemyndiges til at søge supplerende lån i pengeinstitut, alt til opfyldelse af nærværende vedtægters § 2 og § 4, stk. 1. Bestyrelsen underskriver de endelige dokumenter efter reglerne i § 33.

Bestyrelsen er generelt bemyndiget til i samråd med administrator at foretage omprioritering af ejendommens eksisterende gæld i kreditforeninger og pengeinstitutter.

\*\*\*\*

**Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 18. april 2005 og senere ændret på ekstraordinær generalforsamling den 15. juni 2006, på ekstraordinær generalforsamling den 23. januar 2007, på ekstraordinær generalforsamling den 7. marts 2007, på den ordinære generalforsamling den 28. november 2007, på den ekstraordinære generalforsamling den 13. januar 2009, ekstraordinære generalforsamling den 15. december 2010 og ordinære generalforsamling den 24.9.2015.**