

**VEDTÆGTER FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN
THORSGADE 3-13**

N a v n

§ 1.

(1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen Thorsgade 3-13.

F o r m å l o g h j e m s t e d

§ 2.

(2.1) Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen Thorsgade 3-13, matr. nr. 3674 Udenbys Klædebo Kvarter.

(2.2) Dens hjemsted er København.

M e d l e m m e r

§ 3.

(3.1) Som medlem kan optages enhver, der ved foreningens stiftelse er, eller senere samtidig med optagelsen kan blive indehaver af en bolig eller et erhvervslejemål i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud. Ved fraflytning bortfalder retten til at være medlem af foreningen.

(3.2) Uanset kravet i stk. 1 om beboelse eller indflytning kan som andelshaver 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 ikke stemmeret 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.

(3.3) Som medlem kan endvidere optages forældre til en person, som bebor, eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom og fremlejer boligen af andelshaveren, jf. § 12, stk. 4 a.

Andelen

§ 4.

(4.1) Andelen udgør for de lejere, der ved stiftelsen indtræder den husleje, der er forudbetalt, når foreningen erhverver ejendommen.

§ 5.

(5.1) Medlemmerne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende.

(5.2) Medlemmerne er lodtagne i foreningens formue således:

Hver andelshaver godskrives forlods et beløb svarende til andelspriserne pr. 31/12 1984. Såfremt andelsboligforeningens formue opgøres til et større beløb end andelsprisernes samlede værdi pr. 31/12 1984, skal det overskydende beløb fordeles efter lejlighedernes areal, idet dog bolig 11 indgår i beregningen med et areal, der svarer til det faktiske areal x 1,25. Såfremt formuen opgøres til et mindre beløb end andelsprisernes samlede værdi pr. 31/12 1984, foretages fordelingen i forhold til andelsprisernes størrelse den 31/12 1984. Der vedhæftes oversigt over andelspriserne pr. 31/12 1984 samt arealerne (fordelingstallet).

(5.3) Medlemmerne kan ikke bringe fordringer på foreningen i modregning med forpligtelser overfor denne.

Andelsbevis

§ 6.

(6.1) For indskuddet udstedes et andelsbevis.

(6.2) Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i § 7 – 10, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6b.

(6.3) Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i 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. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring til brug for tinglysning af pantebreve eller retsfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.

(6.4) For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

Overdragelse af andel

§ 7.

(7.1) Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 7a.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

- a) Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelens pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningen bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.
- b) Værdien af forbedringer 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 respektive prisnedslag under hensyn hertil.
- e) For forretninger kan ydes normalt vederlag for inventar, varelager og goodwill.

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

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

(7.4) Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen skal beslutte, at der skal udarbejdes en vurderingsrapport af en arkitekt eller anden sagkyndig person som udpeges af bestyrelsen. Udgiften hertil deles ligeligt mellem henholdsvis køber og sælger. Arkitekten eller den sagkyndige fastsætter selv sit honorar. Såfremt der foreligger en nylig vurdering, og der ikke siden er foretaget forbedringer, kan en vurdering udelades.

(7.5) Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller –nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmanden fasttætt 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.

§ 7a.

UDGÅET

§ 7b.

(7b.1) Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand samt andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf.

(7b.2) Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter herunder andelsboligforeningens vedtægter, energi-mærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

(7b.3) Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve gebyr for bestyrelsens og/eller administrators arbejde med overdragelsesaftalen og overdragelsessagen, herunder blandt andet for udgiften til forespørgsel i Andelsboligbogen, udgift til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler, udgift vedrørende nøgleoplysningsskema om den aktuelle andelsbolig m.m. Endvidere kan foreningen kræve at overdrager refunderer og betaler et vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning overfor pant- og/eller udlægshavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion. Foreningen opkræver halvt vurderingshonorar hos overdrager og halvt vurderingshonorar hos erhverver. Foreningen opkræver hos overdrager udgift til eventuelt el-syn og eventuelt vvs-syn.

(7b.4) Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal erhverver senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragelsessummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

(7b.5) Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til fraflyttende andelshaver.

(7b.6) Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

(7b.7) Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen med bestyrelsen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.

(7b.8) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-7 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 8.

(8.1) Ægtefællen skal ved død eller samlivs ophør altid være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden, hvis dette ønskes.

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

(8.3) Ved ægtefællers 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 § 8 stk. 2 finder §§ 7-7a tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder § 7 tilsvarende anvendelse, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde dog indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

(8.4) Hvis der ved dødsfald ikke efterlades ægtefælle eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret til andre nærtstående, som beboede lejligheden ved dødsfaldet, eller livsarvinger, der bor andetsteds, såfremt den pågældende overtager andelen i boet og opfylder de almindeligt gældende betingelser for boligret.

(8.5) Den efterladte ægtefælle - men ikke andre - skal også være berettiget til at indstille en anden til overtagelse af andel og lejlighed, idet vilkårene for overtagelsen herunder prisen for overtagelse af andelen, skal godkendes af bestyrelsen.

(8.6) Lejligheden skal enten overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræffer næstefter 3-månedersdagen fra dødsfaldet.

(8.7) Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed, og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb med fradrag af foreningens tilgodehavende, herunder eventuelt for istandsættelse af lejligheden, afregnes til boet.

§ 9.

(9.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 9.2 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.

(9.2) Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

- A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller der overdrages til familie (1. og 2. arveklasse) eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
- B) Den andelshaver i samme opgang, der efter generalforsamlingens beslutning og retningslinjer for sammenlægning af lejligheder kan overtage andel og bolig med henblik på sammenlægning. En allerede sammenlagt lejlighed kan ikke sammenlægges yderligere.
- C) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at den tilbydes først til de indtegnede på ventelisterne i.h.t. denne paragrafs stk. 2 litra C og D og dernæst til en person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen.
- D) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

(9.3) Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 7b.

Forudbetaling

§ 10.

(10.1) Ved overdragelse indbetales 2 måneders boligafgift forud som depot for det nye medlems forpligtelser.

Boligaftale

§ 11.

(11.1) Foreningen opretter med hvert medlem en boligaftale. Boligaftalen underskrives for foreningen og administrator. Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle medlemmer af generalforsamlingen.

(11.2) Bestyrelsen træffer i øvrigt i samråd med administrator bestemmelse om aftalens nærmere indhold, indbetalingsmåde m.v., idet de regler, generalforsamlingen fastsætter i så henseende, skal medtages i aftalen.

(11.3) Indtil generalforsamlingen træffer anden bestemmelse tjener de bestående lejekontrakter som boligaftale med de af disse vedtægter følgende ændringer.

(11.4) En bolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører besøg af kunder, ombygning af andelsboligen eller skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter offentlige forskrifter.

(11.5) Boligafgiften betales månedligt den 1. hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift m.v. kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje.

§ 11a.

(11a.1) Generalforsamlingen kan beslutte, at der ved udførelse af vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder skal være mulighed for at gennemføre fællesarbejde.

(11a.2) Ved beslutning om fællesarbejde skal generalforsamlingen vedtage et tillæg til boligafgiften, som et engangsbeløb, der skal betales af de andelshavere (dog ikke pensionister og kronisk syge), der ikke deltager i fællesarbejdet. Engangsbeløbet kan højst udgøre andelshaverens del af den besparelse, der kan opnås ved fællesarbejdet.

(11a.3) Et eller flere engangsbeløb må inden for et regnskabsår ikke overstige i alt 5% af den årlige boligafgift. Betaling af beløbet sker efter bestyrelsens anvisning.

(11a.4) Datoer for fællesarbejde fastlægges én gang om året på den ordinære generalforsamling. Bestyrelsen indkalder derefter skriftligt, med mindst 1 uges varsel, til fællesarbejdet. Indkaldelsen skal indeholde tid, sted, arbejdsopgaver samt frist for tilmelding. Såfremt det bliver nødvendigt, kan bestyrelsen rykke en eller flere af de på den ordinære generalforsamling fastlagte datoer 3 uger frem.

(11a.5) Bestyrelsen tilrettelægger arbejdet for de tilmeldte andelshavere.

V e d l i g e h o l d e l s e

§ 12.

(12.1) En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger, løbende toiletter og dryppende vandhaner 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 (men ikke etageadskillelsen) og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

(12.2) 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. 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.

(12.3) En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlings vedtagelse er pålagt andelshaverne.

(12.4) Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure samt fælles anlæg m.v. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

(12.5) En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen.

(12.6) 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 foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshaverens regning, eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 15.

§ 12a.

(12a.1) En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2, stk. 3 eller stk. 4.

(12a.2) En andelshaver må fremleje sin andel, når han/hun har boet i andelsboligforeningen i 1/2 år. Andelen kan fremlejes uden grund i 1 år. Såfremt en andelshaver af særlige grunde, såsom studieophold, arbejde, udstationering eller lignende, ønsker at fremleje sin lejlighed, kan bestyrelsen godkende fremleje i op til i alt 3 år. Såfremt en andelshaver ønsker at fremleje af særlige grunde, skal ansøgningen til bestyrelsen være vedlagt dokumentation. Hvis man har haft sin lejlighed fremlejet, skal man normalt bo yderligere 1 år i foreningen for at kunne fremleje igen. Fremleje kan ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

(12a.3) En andelshaver kan udleje sin lejlighed helt eller delvis i en kortere periode til feriemål (korttidsudlejning). Udlejningen må ikke få erhvervslignende karakter eller omfang og følgende skal overholdes:

- a) Lejligheden må højst udlejes i 3 uger (dvs. 21 overnatninger) i løbet af et kalenderår. Disse 21 overnatninger må højst fordeles på 5 udlejninger.
- b) Lejerne har ikke adgang til fælles tagterrasse eller til gården. Ligeledes må lejerne ikke invitere gæster ind i lejligheden og der må ikke afholdes fester. Lejerne skal orienteres om husordenen i det omfang det er relevant – fx at der ikke må ryges i opgangen.
- c) Andelshaver skal opretholde sin folkeregisteradresse i lejligheden og det er andelshaverens ansvar at sikre at lejer er bekendt med og overholder husorden og andre regler på ejendommen.
- d) Opgangens øvrige beboere skal før hver enkelt udlejning orienteres skriftligt om udlejningen. Orienteringen skal indeholde information om: Antallet af lejere, lejeperiodens længde og kontaktoplysninger til udlejende andelshaver. Orientering til beboerne skal lægges i deres postkasse eller slås op i opgangen.
- e) Hvis lejerne påfører skader på ejendommen kan foreningen kræve at udlejende andelshaver afholder udgifter til udbedring.

(12a.4) En andelshaver må tidsubegrænset udleje sin andel til et eller flere biologiske børn.

(12a.5) Hvis en andelshaver i mindst 3 måneder har forsøgt at sælge sin andel, og samtidig inden for de 3 måneder samlet set har sat prisen på andelen ned med minimum 20%, uden at det har resulteret i et salg, så kan andelshaveren hos bestyrelsen ansøge om at foretage en tidsbegrænset udlejning af lejligheden i op til 6 måneder. Under udlejningsperioden skal andelshaveren stadig forsøge at sælge lejligheden. Fremlejetageren skal være oplyst om og indforstået med, at lejligheden under udlejningen er sat til salg, og derfor skal fremstå præsentabel samt være til rådighed for eventuelle fremvisninger til interesserede købere. Hvis andelen efter udlejningsperioden på 6 måneder endnu ikke er solgt, kan andelshaveren hos bestyrelsen søge om at få forlænget tilladelsen til udlejning af lejligheden med 2 måneder ad gangen frem til andelen er solgt. Dog kan lejligheden maksimalt udlejes i 12 måneder. Andelshaveren bærer under hele udlejningsperioden ansvaret

for, at fremlejetageren overholder de gældende regler og retningslinjer, der er fastsat af andelsboligforeningen, samt at fremlejetageren holdes informeret om eventuelle ændringer i vedtægter m.v. Fristen for ansøgning om tidsbegrænset udlejning og/eller forlængelse af udlejningsaftalen er 1 måned inden udlejningen/forlængelsen starter.

§ 12b.

(12b.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2 og 3. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 6 uger inden de iværksættes.

(12b.2) Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

(12b.3) Vurderer bestyrelsen, at den ansøgte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 5 uger efter anmeldelsen. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

(12b.4) Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.

(12b.5) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

§ 13.

(13.1) Hvis en lejligheds (et lokales) vedligeholdelsestilstand groft forsømmes, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse foretaget, og foretages det nødvendige ikke inden en derfor fastsat frist, kan pågældende medlem udelukkes og lejemålet hæves med 3 måneders varsel.

(13.2) Bestyrelsen kan derefter disponere over andel og boligret efter samme regler som i §§ 8 og 9 sidste stk. fastsat.

§ 14.

(14.1) Ved fraflytning eller ved lejligheds overgang til nyt medlem, skal lejligheden (lokalet) afleveres i god vedligeholdelsesstand.

(14.2) Bestyrelsen besigtiger lejligheden og fastsætter, hvad der skal foretages.

Medlemskabsophør

§ 15.

(15.1) Såfremt et medlem ikke betaler eventuelt resterende indskud eller kommer i restance med boligafgiften eller andre ydelser, som skal erlægges med denne, eller i øvrigt gør sig skyldig i forhold, som dem der efter lejelovens bestemmelser berettiger til ophævelse af lejemålet eller groft tilsidesætter sin vedligeholdelsespligt, såvel som hvis et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer, kan boligret (retten til erhvervslokalet) tillige med medlemskab bringes til ophør af bestyrelsen med et af denne fastsat varsel eller eventuelt uden varsel.

(15.2) Når det drejer sig om restancer, er bestyrelsens afgørelse endelig.

(15.3) I andre forhold kan spørgsmålet indankes for næste ordinære eller ekstraordinære generalforsamling til endelig afgørelse.

(15.4) Et medlem kan kun udmelde sig af foreningen, når andel og boligret samtidig afstås.

(15.5) Såfremt det eller de børn, der udlejes til, jf. § 12a, stk. 4 gør sig skyldig i forhold, som nævnt i stk. 1, kan forældrenes boligret tillige med medlemskab bringes til ophør af bestyrelsen med et af denne fastsat varsel eller eventuelt uden varsel, på samme måde som hvis det var andelshaveren, der havde gjort sig skyldig i de i stk. 1 nævnte forhold.

(15.6) En ekskluderet andelshaver skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser over for foreningen, herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelen samt udlevere nøglerne til boligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen har fastsat som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning.

Anke

§ 16.

(16.1) Bestyrelsens beslutninger i henhold til §§ 3, 7, 8, 9, 13, 14 og 15 kan, hvis det pågældende medlem er utilfreds med afgørelsen, indankes for førstkommande ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

Administrationen

§ 17.

(17.1) Foreningen antager administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske forvaltning. Ansættelsen sker for to år ad gangen og kan fra begge sider opsiges med 3 måneders varsel til en periodes udløb.

(17.2) Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.

(17.3) I øvrigt rådfører administrator sig med bestyrelsen om de spørgsmål, der opstår med hensyn til administrationen.

Revision og regnskab

§ 18.

(18.1) Bestyrelsen antager en statsautoriseret revisor til sammen med en af generalforsamlingen valgt revisor at revidere foreningens og administrators regnskab.

(18.2) Regnskabsåret er fra 1. oktober til 30. september, og det reviderede årsregnskab skal være fremlagt for medlemmerne på administrators kontor 14 dage inden den årlige generalforsamling med revisorernes påtegning. Af indkomsten skal hvert år, efter at årets driftsudgifter er afholdt, henlægges et passende beløb til en reservefond.

(18.3) Overskydende beløb kan anvendes til ethvert efter generalforsamlingens skøn passende formål.

(18.4) Som note i regnskabet optages bestyrelsens forslag til de priser og de prisstigninger på andelen, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste generalforsamling, jf. § 7 stk. 1.

Generalforsamling

§ 19.

(19.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

(19.2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 1. april med 14 dages varsel efter indkaldelse til andelshaverne. Indkaldelsen kan ske ved opslag på passende sted i ejendommen.

(19.3) Den ordinære generalforsamling har følgende dagsorden:

1. Formandens beretning.
2. Årsrapport med revisorernes påtegning.
3. Overskuddets fordeling.
4. Forslag.
5. Valg til bestyrelsen.
6. Eventuelt valg af administrator.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

§ 20.

(20.1) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 20 procent af foreningens medlemmer eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

(20.2) Ekstraordinær generalforsamling indkaldes med samme varsel på samme måde som ordinær generalforsamling.

§ 21.

(21.1) Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om lovændringer eller forslag om foreningens opløsning; dog skal altid mindst 1/4 af foreningens medlemmer være tilstede.

(21.2) Forslag om foreningens opløsning eller om lovændringer, kan kun vedtages på generalforsamling, hvor mindst 3/4 af medlemmerne er tilstede og med mindst 3/4 flertal. Er på en generalforsamling ikke det ifølge foranstående fornødne antal medlemmer tilstede, kan der indkaldes til en ny generalforsamling med mindst 14 dages varsel, og på denne kan da forslag, der har været behandlet på den første generalforsamling, afgøres med det for beslutningen fornødne flertal, uanset hvor mange der er mødt.

(21.3) 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 lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Bestyrelsen

§ 22.

(22.1) Bestyrelsen består af 3-7 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand udpeges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en sekretær. Generalforsamlingen kan desuden vælge 1 eller 2 suppleanter.

(22.2) Som bestyrelsesmedlemmer og -suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige nærtstående, såfremt de bor i en lejlighed sammen med en andelshaver. Som bestyrelsesmedlem eller -suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand.

(22.3) Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. Første gang vælges to bestyrelsesmedlemmer dog kun for 1 år. Bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år ad gangen.

(22.4) 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 en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

(22.5) Honorar til medlemmer af bestyrelsen fastsættes af generalforsamlingen.

(22.6) Bestyrelsen ansætter, i samråd med administrator, vicevært og anden medhjælp til fyring, rengøring m.v. og aftaler løn og arbejdsvilkår med disse.

(22.7) Beslutning om optagelse af realkreditlån kan træffes af bestyrelsen, såfremt lånet er tilbudt til hel eller delvis indfrielse af pantegæld (omprioritering), og medlemmerne ikke hæfter personligt for lånet.

§ 23.

(23.1) Bestyrelsens sekretær fører protokol over bestyrelsesmøder og generalforsamlinger. Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede skal udleveres til andelshaverne senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

(23.2) I alle anliggender tegnes foreningen af formanden, næstformanden og sekretæren også ved pantsætning af foreningens ejendom som led i omprioritering, jf. § 22, stk. 7, dog at salg af fast ejendom kun kan ske efter vedtagelse på foreningens generalforsamling og med bestyrelsens såvel som administrators underskrift.

(23.3) Bestyrelsen fører venteliste over dem, som ønsker at bytte eller overtage bolig i foreningens ejendom, og fastsætter retningslinier for indtræden af nye andelshavere i de tilfælde, hvor vedtægterne ikke har fastsat regler.

(23.4) Andelshavere har ved ledighed fortrinsret til lejligheder, med mindre tidligere andelshavere eller ægtefælle har benyttet sin indstillingsret.

§ 24.

(24.1) Bestyrelsen holder møde en gang hver måned og i øvrigt, når formanden eller to medlemmer indkalder til møde.

(24.2) Administrator kan deltage i bestyrelsesmøder og generalforsamlinger, dog uden stemmeret.

§ 25.

(25.1) Når foreningen opløses, deles dens formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andel i foreningens formue.

Kommunikation

§ 26.

Ved ”skriftlig/sendes/omdeles” forstås i denne vedtægt såvel fysisk som digital kommunikation. Bestyrelsen, ejendomsadministrator og medlemmer er berettiget til at fremsende alle dokumenter, meddelelser, indkaldelser, forslag, opkrævninger mv. digitalt. Dette kan enten ske via e-mail, foreningens hjemmeside eller anden tilsvarende fildeling.

Stk. 2. Alle medlemmer skal oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation til bestyrelsen. Et medlem har selv ansvaret for at underrette bestyrelsen eller ejendomsadministrator om ændringer i oplysningerne.

Stk. 3. Meddelelser og dokumenter, som er sendt til den oplyste e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, anses som fremkommet til medlemmet, ligesom dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside/anden tilsvarende fildeling skal anses for fremkommet. I sidstnævnte tilfælde skal der dog sendes digital meddelelse til medlemmet med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden/anden tilsvarende fildeling.

Stk. 4. Indkaldelse til generalforsamling og andre informationer af væsentlig karakter kan bestyrelsen bekendtgøre ved opslag, så medlemmerne uden e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, kan rekvirere materialet hos bestyrelsen eller ejendomsadministrator.

Stk. 5. Bestyrelsen kan dispensere fra stk. 2- 4, hvis medlemmet grundet alder, helbred eller lignende årsager er forhindret i at anvende digitale kommunikation.

Stk. 6. Bestyrelsen, ejendomsadministrator og medlemmer er, uanset stk. 1-4, berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post.

--- oOo ---

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 21. februar 1960 og ændret på generalforsamlinger 5/2 1975, 21/1 1980, 1/7 1980, 26/1 1982, 2/12 1985, 4/1 1993, 6/1 1994, 12/1 1995, 6/1 1997, 18/1 1999, 16/3 2001, 26/3 2002, 6/3 2003, 20/4 2004, 7. april 2005, 27. marts 2008, 27. april 2009, 28. april 2010, 30. marts 2011, 5. maj 2015 og 5. marts 2018.

I bestyrelsen:

Formand

Næstformand

Sekretær

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Pernille Yde Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-536357445768

IP: 91.208.xxx.xxx

2019-09-02 08:46:42Z

NEM ID 

Kristian Dahl Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-493704707938

IP: 89.23.xxx.xxx

2019-09-02 08:54:29Z

NEM ID 

René Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-378177733558

IP: 212.130.xxx.xxx

2019-09-02 18:22:12Z

NEM ID 

Katrine Lassen Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-864464665975

IP: 192.38.xxx.xxx

2019-09-03 05:53:17Z

NEM ID 

Casper Høpfner Flejsborg

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-761670955230

IP: 151.14.xxx.xxx

2019-09-03 10:36:29Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UAIEB-PS75M-6W0CI-WJO0P-4PBWB-MHAMO

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>