



# A/B Willedam

## VEDTÆGT

Indholdsfortegnelse	side
§ 1 Navn og hjemsted .....	1
§ 2 Formål .....	1
§ 3 Medlemmer .....	1
§ 4 Indskud .....	1
§ 5 Hæftelse .....	1
§ 6 Andel .....	2
§ 7 Boligaftale .....	2
§ 8 Boligafgift .....	2
§ 9 Vedligeholdelse .....	2
§ 10 Forandringer .....	3
§ 11 Fremleje .....	3
§ 12 Husorden .....	3
§ 13 Overdragelse .....	3
§ 14 Pris .....	4
§ 15 Fremgangsmåde .....	5
§ 16 Garanti for lån .....	6
§ 17 Manglende indstilling .....	6
§ 18 Dødsfald .....	6
§ 19 Samlivsophævelse .....	7
§ 20 Opsigelse .....	7
§ 21 Eksklusion .....	7
§ 22 Ledige boliger .....	7
§ 23 Generalforsamling .....	7
§ 24 Indkaldelse m.v. ....	8
§ 25 Flertal .....	8
§ 26 Dirigent m.v. ....	8
§ 27 Bestyrelsen .....	9
§ 28 Bestyrelsesmedlemmer .....	9
§ 29 Bestyrelsens forretningsorden ...	9
§ 30 Tegningsret .....	9
§ 31 Administration .....	9
§ 32 Regnskab .....	10
§§ 33-34 Revision .....	10
§ 35 Opløsning .....	10



## § 1 Navn og hjemsted

- (1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen Willedam.
- (1.2) Foreningens hjemsted er i Københavns kommune.

## § 2 Formål

- (2.1) Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr. 2760 og 1130 Udenbys Klædebo, beliggende Willemoesgade 7779 og Fiskedamsgade 7, 2100 København Ø.

## § 3 Medlemmer

- (3.1) Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.
- (3.2) 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.
- (3.3) Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- (3.4) Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- (3.5) Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende. Medlemmer kan have brugsret til to lejligheder, såfremt hensigten er sammenlægning af de to lejligheder efter de i § 11 stk. 3-5 beskrevne retningslinjer. Andelshavere med brugsret til to lejligheder har i alle tilfælde kun en andelsstemme.
- (3.6) Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.

## § 4 Indskud

- (4.1) Indskud udgør et beløb, svarende til 6 måneders boligafgift, således som denne er fastsat ved stiftelsen.
- (4.2) Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen skal der ud over indskud betales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 15 godkendes for andel og lejlighed.

## § 5 Hæftelse

- (5.1) Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk.2.
- (5.2) For de lån i kreditforeningen eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata, såfremt kreditor har taget forbehold herom.
- (5.3) En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.



## § 6 Andel

- (6.1) Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes lejeværdi.
- (6.2) 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. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboliglovens § 4a. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i § 13-19.
- (6.3) For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

## § 7 Boligaftalen

- (7.1) En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form. Dog er firmaadresse på bopælen tilladt. Kundebesøg, lagerfacilitet, detail- eller engroshandel på eller fra adressen er ikke tilladt.

## § 8 Boligafgift

- (8.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen. Boligafgiften erlægges månedsvis forud.
- (8.2) Generalforsamlingen kan beslutte, at der ved udførelse af vedligeholdelses eller forbedringsarbejder skal være mulighed for at gennemføre fællesarbejde. Ved beslutning om fællesarbejde skal generalforsamlingen vedtage et tillæg til boligafgiften, som et engangsbeløb, der skal betales af de andelshavere, der ikke deltager i fællesarbejdet eller ikke yder en efter bestyrelsens skøn tilfredsstillende arbejdsindsats. Engangsbeløbet kan højst udgøre andelshaverens del af den besparelse, der kan opnås ved fællesarbejdet. Et eller flere engangsbeløb må inden for et regnskabsår ikke overstige i alt 10% af den årlige boligafgift. Betaling af beløbet sker efter bestyrelsens anvisning.
- (8.3) Bestyrelsen indkalder skriftligt, med mindst fire ugers varsel, til fællesarbejde. Indkaldelsen skal indeholde tid, sted, arbejdsopgaver, samt frist for tilmelding. Bestyrelsen tilrettelægger arbejdet for de tilmeldte andelshavere.
- (8.4) Hvis en andelshaver ikke rettidigt indbetaler ordinær boligafgift eller det på generalforsamlingen vedtagne tillæg som følge af manglende deltagelse i fællesarbejdet, kan bestyrelsen kræve betaling indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige betaling ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør jfr. § 21.
- (8.5) Forfaldne beløb, der ikke er betalt inden for den fastsatte frists udløb forrentes af andelshaveren overfor foreningen fra forfaldsdagen med den til enhver tid gældende rentelovsrente, p.t. Nationalbankens diskonto + 5%.

## § 9 Vedligeholdelse

- (9.1) En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af fjernvarmeanlæg og fælles forsynings og afløbsledninger. Vedligeholdelse af samtlige indgangsdøre til de enkelte boliger samt vinduer inde i disse, påhviler andelshaver. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom fx udskiftning af gulve og køkkenborde, elektriske installationer, toilet og øvrige vvs-installationer, bortset fra de i stk. 1 nævnte. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse som skyldes slid og ælde.
- (9.2) En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller område som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, altaner, terrasser, have og lign. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelse af sådanne områder.
- (9.3) Der kan på generalforsamlingen træffes beslutning om større udskiftningsarbejder med bindende virkning for alle. I sådanne tilfælde skal generalforsamlingen samtidig træffe beslutning om udgiftens afholdelse.



- (9.4) Andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelser er pålagt andelshaverne.
- (9.5) Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.
- (9.6) 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 andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 21.

## **§ 10 Forandringer**

- (10.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest 3 uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
- (10.2) Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- (10.3) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises.
- (10.4) Alle udgifter i forbindelse med sammenlægning af lejligheder påhviler andelshaveren. Etablering af forbindelse mellem de to lejligheder skal godkendes af bestyrelsen og rette offentlige myndighed inden arbejdet iværksættes. Forbindelsen skal være færdiggjort senest et år efter overtagelse af sidst erhvervede lejlighed. Er dette ikke sket, skal bestyrelsen begære senest erhvervede lejlighed sat til salg, idet udgifter i forbindelse med tilbageførsel til to separate lejligheder påhviler andelshaveren. Er andelskronen i mellemtiden steget, tilfalder fortjenesten herfra foreningen.

## **§ 11 Fremleje**

- (11.1) En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.
- (11.2) En andelshaver er berettiget til at fremleje eller låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.
- (11.3) Fremleje eller lån af de enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

## **§ 12 Husorden**

- (12.1) Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.
- (12.2) Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

## **§ 13 Overdragelse**

- (13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13, stk. 2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.



- (13.2) Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge, idet §§ 18 og 19 dog gælder forlods i tilfælde af dødsfald eller samlivsophævelse.
- A. Den, der indstilles af andelshaveren.
  - B. Såfremt andelshaveren ikke ønsker at benytte sin indstillingsret, skal dette meddeles bestyrelsen, der herefter ved opslag med angivelse af 14 dages frist, skal tilbyde andre andelshavere den pågældende bolig. Fortrinsret har den andelshaver, der har længst anciennitet i andelsboligen. Den fortrinsret en "anden andelshaver" i henhold til denne bestemmelse opnår, er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at indstillingsretten (efter litra A) vedrørende den således ledigblivende bolig bortfalder. Denne bolig må således udbydes til andre andelshavere på samme vilkår, som dem der følger denne bestemmelse. Såfremt en andelshaver, efter denne bestemmelse, overtager en anden andel og bolig i andelsboligforeningen og ingen anden andelshaver ønsker at overtage den herved ledigblivende bolig, generhverver den/de fortrinsberettigede andelshavere deres indstillingsret efter litra A, således at den fraflyttende andelshaver har 1. indstillingsret og de øvrige fortrinsberettigede andelshavere har indstillingsret efter anciennitet.
  - C. Andre personer, der er indstillet af en andelshaver. Det skal ved brev eller opslag med mindst 14 dages varsel bekendtgøres, at andelshaverne kan indstille en kandidat til en ledigbleven bolig. Bekendtgørelsen skal angive den ledige bolig og overdragelsessummen. Hver andelshaver kan indstille én kandidat til boligen, og der trækkes lod mellem de rettidigt indstillede kandidater, der kan godkendes af bestyrelsen, jfr. § 13 stk. 1.
- (13.3) Andelshavere, der i henhold til stk. 2, litra B, erhverver en ny andel og bolig i andelsboligforeningen, vedbliver at bære risikoen for de forpligtelser, der hviler på den andel og bolig de ønsker at opgive i andelsboligforeningen, indtil denne er overdraget i overensstemmelse med vedtægternes bestemmelser. En eventuel andel og bolig, der ikke er overdraget inden 3 måneder må således behandles i overensstemmelse med § 17.

#### **§ 14 Pris**

- (14.1) Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14, stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:
- A. Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris, som senest er godkendt af den ordinære generalforsamling for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom, og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
  - B. Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
  - C. Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
  - D. Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.
- (14.2) Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra BD fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurser, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer eller husholdningsmaskiner, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, beregnes tillæg respektive nedslag efter litra D under hensyntagen til maskinernes alder og forventede normal levetid.
- (14.3) Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.



- (14.4) Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af en af bestyrelsen udpeget vurderingsmand, som skal være ansvarsforsikret og have særligt kendskab til andelsboligforeninger. Prisfastsættelsen skal ske efter de retningslinier, som fremgår af "Håndbog for private andelsboligforeninger" (ABF-håndbogen). Vurderingsmandens honorar samt honorar for udarbejdelse af salgsmateriale i øvrigt pålignes erhververen (køberen).
- (14.5) Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne, eller eventuelt pålægges en part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

## **§ 15 Fremgangsmåde**

- (15.1) Inden aftalens indgåelse skal bestyrelsen 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. Bestyrelsen 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 og om straf i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.
- (15.2) Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant eller udlægshavere og ved tvangssalg eller auktion.
- (15.3) Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse.
- (15.4) Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Overdragelsesaftalen skal oprettes på en standardformular.
- (15.5) Overdragelsessummen skal indbetales til foreningen, som afregner restsummen til fraflyttende andelshaver dvs. efter fradrag af foreningens tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien og afregning til eventuelle rettighedshavere, herunder pant og udlægshavere. Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgift o. lign.. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved overtagelsen. Udbetaling af restbeløbet skal, under iagttagelse af § 15 stk. 7, ske senest 3 uger efter overdragelsen.
- (15.6) Snarest muligt efter køberens overtagelse af lejligheden skal denne med bestyrelsen gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med lejligheden.
- (15.7) Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, skal denne senest 2 uger efter overdragelsen skriftligt gøre bestyrelsen opmærksom på, at han ønsker prisnedslag, samt vedlægge et forslag til ændringer i vurderingen. Bestyrelsen kan da, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælger, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.
- (15.8) Såfremt bestyrelsen ikke skønner kravet rimeligt, kan køber forlange, at lejligheden vurderes af en skønsmand. Dette forudsætter, at køber senest 1 uge efter bestyrelsens svar skriftligt beder bestyrelsen om en skønsmand. Reglerne for en skønsmand er de samme som for sælger, i § 14, stk. 5.





## § 16 Garanti for lån

- (16.1) I tilfælde af at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 21 om eksklusion.
- (16.2) Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at en skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedssydelselser og med tillæg af de nævnte beløb.

## § 17 Ubenyttede boliger

- (17.1) Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne herom, bortfalder andelshaverens indstillingsret efter § 13, stk. 2, litra A, hvorpå bestyrelsen skal overdrage andel og bolig på de vilkår, der i øvrigt fremgår af §§ 13 og 14, hvorpå afregning finder sted som anført i § 15.
- (17.2) Bestyrelsen kan om nødvendigt afholde udgifter på den fraflyttende andelshavers vegne i forbindelse med overdragelsen, ligesom bestyrelsen er berettiget til at overdrage bolig og andel til højst mulig pris indenfor rammerne af disse vedtægter og andelsboligloven gennem offentlig annoncering eller ejendomsmægler.
- (17.3) Bestemmelsen er ikke til hinder for, at en andel og bolig overdrages til en mindre pris end den, der i øvrigt kan opgøres efter lovgivningen og disse vedtægter.

## § 18 Dødsfald

- (18.1) I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældende eventuelle ægtefælle eller samlever være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- (18.2) Hvis der ikke efterlades ægtefælle eller samlever, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:
- A. Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
  - B. Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.
  - C. Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død.
- Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.
- (18.3) Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 1416 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 36 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser overfor foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.
- (18.4) Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3 månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, skal bestyrelsen overdrage andel og bolig efter de vilkår, der fremgår af § 13, stk. 2.
- (18.5) Hvis der ej heller herved findes en ny andelshaver, har dødsboet fri indstillingsret. Har dødsboet ikke efter 3 måneder indstillet en person, der efter vedtægternes § 3 kan optages i andelsboligforeningen, er bestyrelsen berettiget til at overdrage andel og bolig på samme vilkår, som de der fremgår af § 17.



### § 19 Samlivsophævelse

- (19.1) Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- (19.2) 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.
- (19.3) Ved en ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19 stk. 2 finder §§ 1416 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 36 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser overfor foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

### § 20 Opsigelse

- (20.1) En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 1319 om overførsel af andelen.

### § 21 Eksklusion

- (21.1) I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:
- A. Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art, jfr. bl. a. § 8.
  - B. Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 16 stk. 4.
  - C. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.
  - D. Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
  - E. Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
  - F. Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.
- (21.2) Efter eksklusion skal bestyrelsen overdrage andel og bolig, idet der forholdes som bestemt i § 17, dvs. at den ekskluderede andelshavers indstillingsret efter § 13 stk. 2, litra A bortfalder, hvorpå bestyrelsen overdrager andelen.

### § 22 Ledige boliger

- (22.1) I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter § 17, § 18 eller § 21, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen overdrage andel og bolig i overensstemmelse med § 17.

### § 23 Generalforsamling

- (23.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- (23.2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 2 måneder efter modtagelsen af revideret regnskab. Følgende punkter skal altid være på dagsordenen:
- 1) Valg af dirigent og referent.
  - 2) Bestyrelsens beretning.
  - 3) Forelæggelse af årsregnskab, eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og den deri fastsatte andelskrone.
  - 4) Forelæggelse af drifts og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.





- 5) Forslag.
- 6) Valg.
- 7) Eventuelt.

(23.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

#### **§ 24 Indkaldelse m.v.**

(24.1) Generalforsamlingen indkaldes skriftligt – enten med brev eller elektronisk post - med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.

(24.2) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

(24.3) Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

(24.4) Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem.

De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver.

Administrator og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

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

#### **§ 25 Flertal**

(25.1) Generalforsamlingen tager beslutningen ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 24. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.

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

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

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

#### **§ 26 Dirigent m. v.**

(26.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

(26.2) Referenten skriver protokollat for generalforsamlingen.



Protokollatet underskrives enten med originale eller digital underskift af dirigenten og mindst den tegningsberettigede bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal tilstilles andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

### **§ 27 Bestyrelsen**

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

### **§ 28 Bestyrelsesmedlemmer**

(28.1) Bestyrelsen består af en formand og yderligere 24 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

(28.2) Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.

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

(28.4) Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

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

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

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

### **§ 29 Bestyrelsens forretningsorden**

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

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

(29.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

### **§ 30 Tegningsret**

(30.1) Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

### **§ 31 Administration**

(31.1) Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Det er et krav, at administrator har ansvarsforsikring, der dækker dennes virke som professionel administrator. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

(31.2) Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.

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



- (31.4) Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføring, opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger, til et pengeinstitut eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske udbetalinger.
- (31.5) Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.

### **§ 32 Regnskab**

- (32.1) Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives enten med originale eller digitalt underskift af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret.
- (32.2) I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris, som skal godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling, jfr. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.
- (32.3) Som note til regnskabet oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 16.

### **§ 33 Revision**

- (33.1) Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.
- (33.2) Generalforsamlingen vælger desuden for to år ad gangen blandt andelshaverne en kritisk revisor, der skal foretage revision med henblik på bedømmelse af rimeligheden af forvaltning af midler og afholdelse af udgifter. Generalforsamlingen vælger desuden for ét år ad gangen en suppleant for den kritiske revisor.

### **§ 34**

- (34.1) Det reviderede årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget skal fremsendes til andelshaverne senest 5 dage før generalforsamlingens afholdelse.

### **§ 35 Opløsning**

- (35.1) Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- (35.2) Efter realisationen af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andels størrelse.

----oo0oo----

**Således vedtaget på generalforsamling den 11. juni 1997 med ændring på generalforsamling 11. september 1997, ændring på generalforsamling den 14. september 2004, ændring på generalforsamling den 18. maj 2005, ændring på generalforsamling 6. maj 2009, ændring på ordinær generalforsamling den 6. april 2011, ændring på ordinær generalforsamling 7. maj 2014 og ændring på ordinær generalforsamling den 2. februar 2016.**