



VEDTÆGTER

for

Andelsboligforeningen

Kirsten Kimers Gård

stiftet den 1. juli 1977

Højdevej 31, st. th.
2300 København S

tlf. : 32 55 33 25
Email : kkg@kkggaard.telelet.dk
Hjemmeside : www.kirstenkimer.dk

Indholdsfortegnelse

§ 1	Navn & hjemsted
§ 2	formål
§ 3	medlemmer
§ 4	indskud
§ 5	hæftelse
§ 6	andel / pantsætning
§ 7	boligaftale
§ 8	boligafgift
§ 9	vedligeholdelse
§ 10	forandringer
§ 11	fremleje
§ 12	husorden
§ 13	overdragelse
§ 14	pris
§ 15	fremgangsmåde
§ 16	ubenyttede boliger
§ 17	dødsfald
§ 18	samlivsophævelse
§ 19	opsigelse
§ 20	eksklusion
§ 21	ledige boliger
§ 22	generalforsamling
§ 23	indkaldelse
§ 24	flertal
§ 25	dirigent m.v.
§ 26	bestyrelse
§ 27 & 28	bestyrelsesmedlemmer
§ 29	tegningsret
§ 30	administration
§ 31	regnskab
§ 32 & 33	revision
§ 34	opløsning

§ 1

- Navn og hjemsted (1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen Kirsten Kimers Gård
- (1.2) Foreningens hjemsted er i Københavns kommune.

§ 2

- Formål (2.1) Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr.nr. 3694 Sundbyøster kvarter, beliggende Højdevej 31 – 57 samt Tycho Brahes Alle 40 - 46

§ 3

- Medlemmer (3.1) Alm. overdragelse :
Som andelshaver kan, med bestyrelsens godkendelse, optages enhver, der er fyldt 18 år, og som beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger den til enhver tid godkendte overdragspris.
- (3.2) Erhvervet efter tvangsauktion :
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 videre solgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen, 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/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 og tilmelder sig Folkeregistret senest 30 dage efter overdragelsesdagen.
- (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 een 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.

§ 4

- Indskud (4.1) Ved optagelse af en ny andelshaver skal der ud over indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andel/lejlighed.
- (4.2) For indskud + evt. tillæg udstedes et andelsbevis og dette skal stedse være noteret på navn i foreningen og skal tilbageleveres ved senere salg.

§ 5

- Hæftelse (5.1) Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.
- (5.2) Over for foreningens kreditorer, herunder panthavere og som i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og samtidigt er sikret ved pantebrev eller

håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

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

§ 6

- Andel
- (6.1) Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres boligs m². Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligens m².
- (6.2) Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-18, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.
- (6.3) Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af adkomsterklæringer til brug for tinglysning af pantebrev eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.

§ 7

- Boligaftale
- (7.1) Foreningen opretter med hvert medlem et overdragelsesdokument, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v.
- (7.2) En bolig må udelukkende benyttes til beboelse, og ikke til erhverv.
- (7.3) Det er ikke tilladt at installere vaskemaskine i lejlighederne.
- (7.4) Ved sammenlægning skal kommunens byggetilladelse og ibrugtagningstilladelse afleveres i kopi til bestyrelsen.

§ 8

- Boligafgift
- (8.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
- (8.2) Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes, således at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i tilvækst til foreningens formue, jfr. § 6, stk. 1.
- (8.3) Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.

§ 9

- Vedligeholdelse
- (9.1) En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, herunder bygningsdele og tilbehør til boligen, alle former for gulve, forringelser som skyldes slid og ælde. Det påhviler Andelsboligforeningen al vedligeholdelse af centralvarmeanlæg, fælles forsynings- og afløbsledninger, udskiftning af hoveddør, udvendige døre, vinduer, kælderrum og cykelskure.

- (9.2) En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- (9.3) Al anden forsvarlig udvendig vedligeholdelse foretages af foreningen og bestyrelsen er berettiget til at lade disse gennemføre.
- (9.4) 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. § 20.

§ 10

- Forandringer
- (10.1) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, med mindre forandringen er godkendt af bestyrelsen, inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandringen, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig, eller at den vil kunne stride mod andre andelshaveres interesser. Ved følgende forandringer kan bestyrelsen dog ikke blankt nægte godkendelse, men alene stille krav til arbejdets udførelse, jfr. stk. 2 og stk. 3: Udskiftning af køkken, indretning af bad i eksisterende bade eller toiletrum, forsænkning af lofter, nedrivning af vægge mellem beboelsesrum, opsætning af skabe, udvidelse af elinstallation og tilsvarende sædvanlige forandringer.
 - (10.2) Såfremt forandringerne ønskes udført af hensyn til ældre/handicappede kan bestyrelsen ikke blankt nægte godkendelse, men alene stille krav til arbejdets udførelse jf. stk. 3 og stk. 4 og alene nægte godkendelse, såfremt forandringerne medfører væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen. Bestyrelsen kan betinge godkendelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.
 - (10.3) Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivning og andre offentlige forskrifter.
 - (10.4) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivning eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises.

§ 11

- Fremleje
- (11.1) *fremleje er, når andre end andelshaveren bebor lejligheden helt eller delvist og der ikke er tale om reelt parforhold.*
 - (11.2) Ved fremleje oprettes en skriftlig aftale mellem parterne hos bestyrelsen således, at der informeres om depositum, boligafgift, ordensregler m.m.

Ved fuld fremleje betales normal husleje og acontovarme.
Ved delvis fremleje betales max. 50 % af normal husleje og acontovarme.
Ved udlån af inventar betales et symbolsk beløb på op til max. kr. 300,00 pr. måned.
 - (11.3) 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. 11.4 og stk.11.5.

- (11.4) En andelshaver er, når han har beboet andelslejligheden i mindst et halvt år, berettiget til at fremleje sin bolig delvist eller fuldt med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, længerevarende ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år, ved kontraktmæssig udstationering dog højst 3 år.

Hvis en andelshaver har haft sin lejlighed fremlejet, skal andelshaveren bebo lejligheden minimum 1 år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet.

Der tillades ikke forretningsmæssig udlejning.

- (11.5) Bestyrelsen kan ved svigtende salg dispensere for fremleje efter fraflytning eller dødsfald. Denne dispensation kan kun forekomme ved dokumenteret beslutning om salg.
- (11.6) Det er altid andelshaverens ansvar, at boligafgiften og øvrige ydelser betales retmæssigt.
- (11.7) Hvis fremlejetageren misligholder foreningens husorden kan bestyrelsen beslutte at medlemskabet bliver bragt til ophør jf. § 20.
- (11.8) Bestyrelsen kan opkræve et gebyr i forbindelse med ekspedition af aftaler om fremleje samt forlængelse.

§ 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 § 13.2 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/bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:
- A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
- B) Andelshavere som er interesseret i sammenlægning af boliger.
- 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 overensstemmelse med reglerne i denne paragrafs stk. 2 litra B, C og D, og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen jf., denne paragrafs stk. 2, litra E.
- D) Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrel-

sen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten, herunder bl.a. fastsætte gebyr for indtegning, fastsætte, hvor mange tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og fastsætte, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.

- E) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.
- F) Andelshaverens indstillingsret bortfalder ved eksklusion og tvangssalg.
- G) Bestyrelsen fører om nødvendigt ventelister.

(13.3) Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 14, eller sælger ønsker at sælge andelen under maksimal lovlige pris til personer, der ikke er nævnt i § 13, stk. 2, litra A, skal den køber, der ønsker at købe til en lavere pris, i overdragelsesaftalen være bundet af sit tilbud i 10 hverdage, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 15 % af den udbudte lovlige pris eksklusiv løssøre. De indtegnede på ventelisterne efter § 13, stk. 2, litra B, C og D skal herefter tilbydes andelen igen til den pris, som sælger har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før købers vedståelsesfrist udløber. Bestyrelsen kan beslutte, at indtegnede på ventelisten, når lejligheden udbydes første gang til ventelisterne, skal meddele, om de ønsker lejligheden tilbudt igen til en lavere pris, hvis lejligheden ikke kan sælges til den udbudte lovlige pris efter § 14.

§ 14

Pris

- (14.1) Prisen for andel/bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:
- A) Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen . Andelskronen reguleres med bindende virkning alene pr. den 1. juni hvert år. Andelenes pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
 - B) Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af værdiforringelse på grund af alder og slitage jf. afskrivningsskema.
 - C) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes efter samme regler som i B.
 - D) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig mangelfuld kan bestyrelsen beregne prisnedslag under hensyn hertil.

(B-C-D) værdien af forbedringer, tilpasset løssøre / inventar og evt. mangler prissættes af den af Andelsboligforeningen anviste eksterne vurderingsmand. Dokumentation skal vedlægges i form af bilag / garantibeviser.

Udgiften til vurderingsmand betales af sælger.
 - E) Ved overdragelsen af andelen skal der fremlægges erklæring fra den af Andelsboligforeningen anviste aut. EL & VVS installatør om, at EL & VVS installationerne er synet og fundet i lovlig og brugbar stand.

Udgiften til såvel erklæringerne som evt. reparationer / lovliggørelse betales af sælger.
- (14.2) Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes efter en timepris jf. ABF.

- (14.3) Såfremt der samtidig med overdragelse af andel/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) Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren og bestyrelsen /anvist vurderingsmand 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 overdrageren og bestyrelsen i fællesskab. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

§ 15

- Fremgangsmåde
- (15.1) Enhver overdragelse skal oprettes på standard formular. Overtagelse kan kun ske pr. den 1. i måneden.
- (15.2) Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhververe kan hente et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsrapport, budget, andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse § 5 og om straf § 14b m.m. på andelsboligforeningens hjemmeside www.kirstenkimer.dk
- (15.3) Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på standard formular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., 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.
- (15.4) Overdragelsessummen samt tillæg skal senest 10 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 4 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 10 hverdage før overtagelsesdagen.
- (15.5) 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 den fraflyttende andelshaver
- (15.6) Andelsboligforeningen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende.
- (15.7) Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse

med boligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i op til og

med 6 hverdage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, foreningens krav opgøres med henvisning til synsrapport og medtages i afregningen. Såfremt erhververen forlanger prisedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

- (15.8) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 5-7 skal afregnes som hovedregel 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

Andelsboligforeningen kan tilbageholde, et skønsmæssigt beløb baseret på en pris oplyst af en håndværker / vurderingsmand, til sikkerhed for udbedring af evt. fejl og mangler.

Overdragelsessummen, henholdsvis tilbageholdte beløb forrentes ikke.

§ 16

- Ubenyttede boliger (16.1) Har en andelshaver, ikke inden 3 måneder, efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel/bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

§ 17

- Dødsfald (17.1) I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle/registrerede partner være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- (17.2) Hvis der ikke efterlades ægtefælle/registrerede partner, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge.
- A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 3 måneder.
- B) Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.
- C) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
- D) 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.
- (17.3) Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 4-8 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.
- (17.4) Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 15. i den måned, der indtræder næstefter 3 måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15.

§ 18

- Samlivsophævelse (18.1) Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/registrerede partnere er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- (18.2) Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel/bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.
- (18.3) Ved ægtefælles/registreret partners fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller/registrerede partnere være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle/registrerede partner overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 18 stk. 2 finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles/registrerede partners overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 4-8 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/registrerede partner i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 19

- Opsigelse (19.1) En andelshaver kan ikke opsiges sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13 - 18 om overførsel af andelen.

§ 20

- Eksklusion (20.1) 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, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art.
 - B) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.
 - C) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
 - D) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
 - E) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter leje lovens bestemmelser berettiger udlejereren til at ophæve lejemålet.
 - F) Foretager ulovlig fremleje / overlader brugen af den til andelen hørende lejlighed uden bestyrelsens godkendelse
 - G) Fraflytter lejligheden uden at meddele salg over for bestyrelsen,
 - H) Afviser fremvisning af lejligheden på bestyrelsens anmodning,
- (20.2) Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 16.

§ 21

- Ledige boliger (21.1) 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 § 16, § 17 eller § 20, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13.2 C, D og E. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

§ 22

- Generalforsamling (22.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- (22.2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden den 1. juni med følgende dagsorden :
- 1) Valg af dirigent
 - 2) Formandens beretning.
 - 3) Forelægge årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
 - 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
 - 5) Forslag.
 - 6) Valg af formand / bestyrelse
 - 7) valg af revisor
 - 8) valg af administrator,
 - 9) Eventuelt.
- (22.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne eller evt. administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 23

- Indkaldelse m.v. (23.1) Generalforsamlingen indkaldes skriftligt, vedlagt fuldmagt, med 14 dages varsel.
- Ekstraordinære generalforsamlinger indkaldes med 8 dages varsel ved opslag i opgangene.
- Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.
- (23.2) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 10 dage før generalforsamlingen.
- (23.3) 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.
- (23.4) 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 el-

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

- (23.5) Hver andel giver een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/registrerede partner eller et myndigt husstandsmedlem, til en anden andelshaver eller til bestyrelsen. Når der gives fuldmagt til bestyrelsen skal andelshaveren på fuldmagten angive hvorledes der forholdes med afstemninger på den pågældende generalforsamling. En andelshaver kan dog kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt, mens bestyrelsen kan have flere fuldmagter.

§ 24

Flertal

- (24.1) Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2 - 4. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.
- (24.2) Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder hvis finansiering beregnet ud fra ydelsen på sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 %, om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der årligt overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift og om optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelse er usikker og uden et maksimum på fremtidig ydelse, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med 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 med 8 dages varsel, 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.
- (24.3) Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.
- (24.4) 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.

§ 25

Dirigent m.v.

- (25.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- (25.2) Der skrives referat af generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal tilstilles andelshaverne senest to måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 26

Bestyrelse

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

§ 27

Bestyrelsesmedlemmer

- (27.1) Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- (27.2) Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen i ulige årstal
- (27.3) De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.
- (27.4) Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- (27.5) Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disse ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges een person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted
- (27.6) Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand. og 3 bestyrelsesmedlemmer.
- (27.7) 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.

§ 28

- (28.1) 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.
- (28.2) Der skrives referat af bestyrelsesmøder. Referatet underskrives af hele bestyrelsen.
- (28.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 29

Tegningsret

- (29.1) Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening. Ved formandens forfald, da næstformand og 2 andre bestyrelsesmedlemmer i forening. Er der blot 3 medlemmer af bestyrelsen inklusive formand, da indkaldes 1 suppleant.
- (29.2) Boligaftaler med medlemmer underskrives tillige af et bestyrelsesmedlem. Adkomsterklæring ved tinglysning af pant i andelslejligheden kan underskrives af administrator alene, formanden alene eller 2 øvrige bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 30

Administration

- (30.1) Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt kautionsforsikring til som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.
- (30.2) Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk. 3, 4 og 5 finder da anvendelse.

- (30.3) Bortset fra en mindre kassebeholdning hos formanden skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævning / betalinger ved brug af homebank/netbank jf. fuldmagt i bank. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto.
- (30.4) Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføringen til et statsautoriseret, registreret revisionsfirma eller prof.ejd.administrator, og /eller overlade opkrævning af boligafgift, varetægelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske betalinger.
- (30.5) Bestyrelsen kan ansætte nødvendigt personale til ejendommens løbende drift m.m. og aftaler løn og arbejdsvilkår.
- (30.6) Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars og besvigelsesforsikring.

§ 31

Regnskab

- (31.1) Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen.

Regnskabsåret er 1. marts – 28/29. februar.
- (31.2) I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 14.
- (31.3) Efter at fornødne henlæggelser er foretaget, overføres evt. over/underskud til egenkapitalen.

§ 32

Revision

- (32.1) Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at udarbejde årsrapporten.

§ 33

- (33.1) Den underskrevne årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne senest 8 dage før den årlige generalforsamling.

§ 34

Opløsning

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

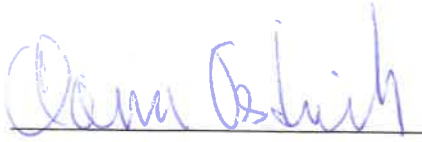
Således vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 8. oktober 2018 og med ændringer vedtaget på generalforsamlingen den

I bestyrelsen:

Formand



Bestyrelsesmedlem



Bestyrelsesmedlem



Næstformand



Bestyrelsesmedlem

