

VEDTÆGTER

FOR

A/B ØSTBANEHUS

Dette vedtægtssæt blev vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling 27. april 2010 og endeligt vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling d. 28. april 2010. Vedtægterne er efterfølgende ændret på

- ekstraordinær generalforsamling 28. marts og ordinær generalforsamling 7. april 2011.
- ekstraordinære generalforsamlinger 19. juni 2012 og 3. juli 2012.
- ordinær generalforsamling 19. marts og ekstraordinær generalforsamling 16. april 2013
- ordinær generalforsamling 29. marts 2016 og ekstraordinær generalforsamling 10. oktober 2016
- ordinær generalforsamling 9. april 2018
- ordinær generalforsamling 22. oktober 2020 og ekstraordinær generalforsamling 15. december 2020
- ekstraordinær generalforsamling 8. april 2021 og ekstraordinær generalforsamling 22. april 2021
- ekstraordinær generalforsamling 28. februar 2024 og ekstraordinær generalforsamling 11. marts 2024

Navn og hjemsted

§ 1.

(1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen Østbanehus

(1.2) Foreningens hjemsted er i Københavns Kommune.

Formål

§ 2.

(2.1) Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr. nr. 4653, 5635, 5633 og 5637, alle Udenbys Klædebo Kvarter, København, beliggende Ringkøbinggade 7-15/Østbanegade 175-177/ Middelfartsgade 12-18, Holstebrogade 8-12 – 2100 København.

Medlemmer

§ 3.

(3.1) Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og som bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, eller som fremlejer i henhold til § 11, 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 eje eller benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren har ret til at fremleje denne jf. § 11.

(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, eller om der er tale om det sidste udlejede lejemål, jf. dog § 3.7.

(3.7) Såfremt foreningen har indgået aftale om frivillig fraflytning med en lejer på 5. sal, bemyndiges bestyrelsen til at forestå overdragelse af denne lejlighed til en boende andelshaver, som måtte ønske at knopskyde.

Overdragelsen sker i henhold til vedtægtens § 14 - 15. Den lejlighed som andelshaveren fraflytter, overtager foreningen som lejebolig, og denne lejlighed tilbydes den tidligere 5. salslejer. Bestyrelsen bemyndiges til at indgå aftale med lejeren, både så vidt angår afleveringen af det tidligere lejemål og for så vidt angår vilkår af det nye lejemål.

I n d s k u d

§ 4.

(4.1) Indskud udgør et beløb, svarende til 500,- kr. pr. m², således som denne er fastsat ved stiftelsen.

(4.2) Indskuddet skal betales kontant, idet dog beboere, der indtræder ved stiftelsen, kan modregne depositum, forudbetaling og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto.

(4.3) Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen skal der udover indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andel og lejlighed.

H æ f t e l s e

§ 5.

(5.1) Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende, jfr. dog stk. 2.

(5.2) For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages 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 efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

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

A n d e l

§ 6.

(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 kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-19, 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 erklæringer 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.

(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.

Boligaftale

§ 7.

(7.1) Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

(7.2) En bolig må udelukkende benyttes til beboelse. Erhverv må kun drives fra boligerne i det omfang, det er tilladt efter offentligretlige forskrifter samt ved bestyrelsens forudgående skriftlige samtykke. Såfremt en boligandelshaver ønsker at drive erhverv fra sin boligandel, skal han skriftligt rette henvendelse til bestyrelsen herom.

Boligafgift

§ 8.

(8.1) Boligaftigstens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshaverne af generalforsamlingen.

(8.2) Udgået

(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. Såfremt foreningens administreres af professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms.

(8.4) Generalforsamlingen kan beslutte, at der ved udførelse af vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder på foreningens ejendom, skal være mulighed for at gennemføre dette som fællesarbejde. Ved beslutning om fællesarbejde skal generalforsamlingen vedtage 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 andel af den besparelse, der kan opnås ved fællesarbejdet. Bestyrelsen indkalder skriftligt, med mindst 4 ugers varsel, til fællesarbejde. Indkaldelsen skal indeholde tid, mødested, arbejdsopgaver samt frist for tilmelding. Bestyrelsen tilrettelægger arbejdet for de tilmeldte andelshavere.

Vedligeholdelse

§ 9.

(9.1) En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger 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 og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

(9.2) Boligforeningens andelshavere har ikke vedligeholdelsespligten ved skader med udsivning af vand i skjulte rør i gulve mellem etageadskillelser eller for synlige rør hos underbo samt i kældere, uanset om det er andelshaverens afløbsvand, der passerer gennem rørene. Sker sådanne skader, afholdes udgifterne til udbedring af Andelsboligforeningen.

(9.3) 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. 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.

(9.4) En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse 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. § 20.

Forandringer

§ 10.

(10.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2-4. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes..

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

(10.3) Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte 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 3 uger efter anmeldelsen. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer foreningens rimelige udgifter til sagkyndig assistance for vurdering af forandringen. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

(10.4) Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.

(10.5) 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 3 uger.

(10.6) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 4. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

(10.7) Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-6, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens

regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.

(10.8) En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hædelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

(10.9) Sammenlægning af beboelseslejligheder og/eller erhvervslokaler kan ske efter bestyrelsens og kommunens godkendelse, og efter gældende regler. Bestyrelsen er berettiget til at stille vilkår i forbindelse med meddelelse af godkendelse, herunder krav til andelshaveren om den sammenlagte lejligheds udseende efter sammenlægningen, garantistillelse for projektets gennemførelse, tidsfrist for sammenlægningens gennemførelse m.v.

(10.10) Inddragelse af loftsareal til beboelse: Andelshavere, der ejer en andel med eksklusiv brugsret til en andelslejlighed på 5. sal, kan efter anmodning til bestyrelsen indgå aftale med foreningen om købe loftarealet beliggende umiddelbart over andelslejligheden til almindelige helårsbeboelse ("knopskydning"), således at loftsarealet inddrages i den underliggende lejlighed.

Den pågældende andelshaver kan således tilkøbe uudnyttet loftareal beliggende over den andelslejlighed, som andelshaveren har eksklusiv brugsret til, medmindre bestyrelsen efter anmodning og for at optimere en samlet udnyttelse af loftsarealet vælger at dispensere herfra, dvs. således at det inddragede loftsareal enten er mindre eller større end andelshaverens underliggende lejlighed.

Bestyrelsen udarbejder et tillæg til andelsbeviset (allonge), som regulerer retsforholdet mellem den knopskydende andelshaver og foreningen efter denne vedtægt, og som andelshaveren er pligtig til at underskrive. Andelshaveren er herefter pligtig at betale købesummen for loftsarealet senest 14 dage efter indgåelsen af allongen, idet allongen i modsat fald bortfalder.

Foreningen udfører og bekoster efter bestyrelsens nærmere beslutning og anvisning en standardindretning af det rå loftsareal, dvs. etablerer gulv, vægge, døre og varme og el-installationer, ligesom foreningen etablerer gennemføring af etageadskillelse og etablerer trappe mellem etagerne.

Særindretning ud over standardindretning henholdsvis ændring af standardindretning bekostes og udføres efter overtagelsesdagen af den knopskydende andelshaver efter forudgående skriftlig godkendelse af bestyrelsen. Bestyrelsen er i den forbindelse berettiget til at stille skærpede krav i forhold til de gældende offentligretlige krav, herunder krav af byggeteknisk karakter, krav til entreprenører og krav til forsikring.

Andelshaveren er forpligtet til at efterkomme de skærpede krav som forudsætning for at udføre særindretning. Afskrivning på andelshaverens særindretning sker efter de almindelige retningslinjer herom.

Der må på loftsareal hverken etableres køkken, bad eller gulvvarme. Andelshaveren betaler almindelig boligafgift af det inddragede areal beregnet fra overtagelsesdagen af loftsarealet, der fastlægges som det tidspunkt, hvor loftsarealet er udført med standardindretning uden væsentlige mangler, og hvor loftsarealet lovligt kan anvendes til beboelse.

Den beregnede boligafgift for loftsarealet tillægges den eksisterende boligafgift for "hovedandelslejligheden" på 5. salen, der således opkræves sammen med denne.

Prisen for loftarealet bestemmes ud fra den til enhver tid gældende andelskrone pr. øvrige boligetagemeter fastlagt af generalforsamlingen. Salg af andelshaverens samlede andel sker i øvrigt efter vedtægternes almindelige regler herom.

(10.11) I de tilfælde, hvor en knopskudt andelslejlighed på 5. sal ikke har knopskudt direkte i forlængelse med det overliggende tagetageareal beliggende på 6. sal, og således har knopskudt "ud over"/"mere end" den underliggende andelslejlighed på 5. salen, har bestyrelsen - i tilfælde af et eventuelt salg - bemyndigelse til midlertidigt og på sædvanlige vilkår at erhverve en sådan knopskudt andelslejlighed for at frasælge dele af tagetagearealet til andre underliggende andelshavere på 5. salen. Når loftarealet på tagetagerne, der kan sælges efter denne bestemmelse, er blevet solgt, bortfalder § 10, stk. 7.

Fremleje og Forældrekøb

§ 11.

(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, 3 eller 4.

(11.2) En andelshaver er, når han har beboet andelslejligheden i normalt mindst 1 år, berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig for en begrænset periode på normalt 2 år. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet.

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

(11.4) En andelshaver er, også umiddelbart i tilknytning til køb af en andel, berettiget til at fremleje sin bolig tidsbegrænset til et af sine børn, eller til sine forældre. En andelshaver, der fremlejer sin andel i henhold til denne bestemmelse, er ikke berettiget til selv at indtræde i bestyrelsen. En andelshaver, der fremlejer i henhold til denne bestemmelse, er forpligtet til samtidig at overdrage alle rettigheder og pligter som andelshaver i foreningen til det barn/eller forældrene som bor i foreningen.

Husorden

§ 12.

(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.

O v e r d r a g e l s e

§ 13.

(13.1) Ønsker en andelshaver at sælge sin andel, og derved fraflytte den dertilhørende andelslejlighed, er vedkommende berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i den pågældende andelslejlighed. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Hvis bestyrelsen nægter at godkende vedkommende, der indstilles, skal bestyrelsen give en skriftlig begrundelse senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

(13.2)

Fortrinsret til at overtage en andel og den dertilhørende andelslejlighed, skal gives i nedenstående rækkefølge:

- A) Den, der indstilles af andelshaveren.
- B) Andre andelshavere i foreningen, med henblik på sammenlægning med andelshaverens egen bolig. Sammenlæggende andelshaver er forpligtet til at følge de retningslinjer der måtte være udarbejdet af bestyrelsen vedrørende sammenlægning.
- C) Andre andelshavere i foreningen under forudsætning af, at den pågældende andelshaver bortsælger sin eksisterende andel og således forinden har frigjort sig fra sin egen andelslejlighed.
- D) For så vidt angår en andelshavers overtagelse af en andel med eksklusiv brugsret til en andelslejlighed på 5. sal, er det en forudsætning, at den potentielle andelshaver giver skriftligt og ubetinget tilsagn om at ville "knopskyde" med det overliggende loftsetageareal, såfremt dette er muligt, jf. vedtægternes § 10, stk. 6. Det er således ikke tilladt at erhverve henholdsvis overtage en andel med brugsret til en ledig andelslejlighed på 5. sal med det formål at foretage sammenlægning med en anden nærliggende 5. sals-andelslejlighed, herunder at foretage sammenlægning med en andelslejlighed beliggende under 5. salen, medmindre bestyrelsen efter anmodning giver skriftligt samtykke til en sådan sammenlægning.

P r i s

§ 14.

(14.1) Prisen for andel og 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 for tiden indtil næste årlige generalforsamling. 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, selv om 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 andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.
- 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 respektiv prisnedslag under hensyn hertil.

(14.2) 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.

(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) Såfremt sælgeren påberåber sig forbedringer, der skal indgå i salgsprisen, eller hvis bestyrelsen vurderer at andelslejlighedens vedligeholdelsestilstand påkræver det, anviser bestyrelsen en autoriseret vurderingsmand, som foretager en opgørelse af prisen for forbedringer og inventar i overensstemmelse med lovgivningens regler herom. Vurderingsmanden kan tillige fastsætte eventuelt nedslag for mangelfuld vedligeholdelse eller beløb til lovliggørelse af

installationer. Bestyrelsen godkender den fremkomne pris. Honorar til vurderingsmanden betales af den fraflyttende andelshaver.

(14.5) Straks på overtagelsesdagen, dog senest inden 14 dage, skal køberen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, som er overtaget i forbindelse med boligen og således, at købesummen kan frigives til sælgeren.

Såfremt køberen straks, dog senest indenfor 14 dage, skriftligt dokumenterer mangler, kan administrator, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et passende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

(14.6) Inden overdragelse igangsættes, skal sælger fremlægge el- og vvs-rapport udarbejdet af en autoriseret el- og vvs-installatør om, at andelslejlighedens el- og vvs-installationer er synet og fundet i lovlig stand. Såfremt der ved synet konstateres forhold, der skal udbedres før installationerne kan erklæres lovlige, skal disse forhold udbedres af en autoriseret fagperson, der efterfølgende skriftligt skal bekræfte udbedringen og dens lovlighed. Enhver udgift til udarbejdelse af rapporter, og en eventuel lovliggørelse henholdsvis udbedring af konstaterede forhold, skal afholdes af den fraflyttende andelshaver (sælger).

F r e m g a n g s m å d e

§ 15.

(15.1) Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, referat fra seneste ordinære generalforsamling, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.

(15.2) Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til udarbejdelse af nøgletalsoplysninger, forespørgsel til andelsboligbogen, udgifter til bevarelse af forespørgsler fra ejendomsmæglere m.v. samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrator ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller –auktion.

(15.3) Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstituttet. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere

købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Den deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

(15.4) Andelsboligforeningen afregner/efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanterede lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere dernæst til den fraflyttede andelshaver.

(15.5) Bestyrelsen 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 o.lign. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

(15.6) 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. 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.

(15.7) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3 - 5, skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

U b e n y t t e d e b o l i g e r

§ 16.

(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 og bolig og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

D ø d s f a l d

§ 17.

(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/registreret 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) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
- C) Afdødes børn, børnebørn, oldebørn, forældre, bedsteforældre eller søskende.
- D) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død eller som afdøde ved testamente havde indsat som berettiget til andel og bolig.

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. 3- 7 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

(17.4) Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. 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.

Samlivsophævelse

§ 18.

(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 og 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/registreret partner overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 18, stk. 2 finder §§ 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles/registreret partners overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-7 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/registreret partner i disse tilfælde

indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

O p s i g e l s e

§ 19.

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

E k s k l u s i o n

§ 20.

(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 foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10, stk. 7,
- 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 udlejer til at ophæve lejemålet.

(20.2) Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 16.

L e d i g e b o l i g e r

§ 21.

(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, stk. 2, litra B, C og D. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

Generalforsamling

§ 22.

(22.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

(22.2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Bestyrelsens beretning.
- 3) Forelæggelse af 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.
- 7) Eventuelt.

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

Indkaldelse m.v.

§ 23.

(23.1) Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.

(23.2) Bestyrelsen kan med frigørende virkning vælge at fremsende indkaldelse, bilag hertil og Referat af generalforsamlinger jf. § 25, stk. 2 ved elektronisk meddelelse i form af e-boks eller anden elektronisk medie.

(23.3) Andelshavere som ikke har en e-mailadresse eller lign. elektronisk medie, kan i særlige tilfælde ansøge bestyrelsen om dispensation således, at andelshaveren fortsat kan modtage indkaldelse, bilag hertil og referater mv. i fysisk form.

(23.4) Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være administrator i hænde senest 15. februar.

Det påhviler bestyrelsen/administrator, senest d. 1. februar hvert år, ved opslag eller på lignende måde på ejendommen, at erindre medlemmerne herom.

(23.5) Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det er nævnt i indkaldelsen.

(23.6) 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.

(23.7) Hver andel giver een 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. Derudover kan en andelshaver dog give fuldmagt til bestyrelsen. Bestyrelsen kan udøve stemmeret i henhold til et ubegrænset antal fuldmagter.

F l e r t a l

§ 24.

(24.1) Generalforsamlingen tager 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, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvor en beregnet finansiering ud fra ydelsen på et sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 %, om henlæggelse til forbedrings- eller istandsættelsesarbejder 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 fremtidige ydelser er usikker, og hvor der ikke er et maksimum på fremtidig ydelse, 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.

(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 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 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 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

Dirigent m.v.

§ 25.

(25.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

(25.2) Referenten skriver referat fra generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal tilstilles andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelse

§ 26.

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

(26.2) Bestyrelsen har mandat til at foretage almindelig omprioritering af eksisterende lån, som ikke medfører forøget boligafgift, forøget løbetid eller forøget risiko.

Bestyrelsesmedlemmer

§ 27.

(27.1) Bestyrelsen består af en formand og yderligere 3 - 7 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

(27.2) Formand vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.

(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) Valgbar til bestyrelsen og suppleant for denne er andelshavere, deres myndige husstandsmedlemmer samt børn/forældre af en andelshaver, der er fremlejetager i henhold til § 11. Der kan kun vælges én person fra hver husstand. Bestyrelsesmedlemmer, herunder suppleanter skal bo i foreningens ejendom. Genvalg kan finde sted.

(27.6) Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand.

(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 besvoret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

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

(28.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

T e g n i n g s r e t

§ 29.

(29.1) Foreningen tegnes af 3 bestyrelsesmedlemmer i forening, også ved pantsætning af foreningens ejendom som led i omprioritering, jfr. § 24.4.

A d m i n i s t r a t i o n

§ 30.

(30.1) Generalforsamlingen skal vælge en advokat eller anerkendt ansvarsforsikret administrationsselskab 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) Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævning ved check eller brug af homebank/netbank 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.

(30.3) Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlige ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.

R e g n s k a b

§ 31.

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

(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. Forslaget anføres som note til årsrapporten.

(31.3) Hvert år medtages i resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

R e v i s i o n

§ 32.

(32.1) Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.

§ 33.

(33.1) Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

O p l ø s n i n g

§ 34.

(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.

For bestyrelsen: