

ANDELSBOLIGFORENINGEN GRØNDALSVÆNGE

Vedtægter
for
Andelsboligforeningen
Grøndalsvænge

Navn og hjemsted

§ 1.

- (1.1) Foreningens navn er „Andelsboligforeningen Grøndalsvænge“.
- (1.2) Foreningens hjemsted er i Københavns kommune.

Formål

§ 2.

- (2.1) Foreningens formål er til gavn for foreningens medlemmer at eje og administrere de af foreningen opførte huse, at varetage vedligeholdelsen af de foreningens tilhørende eller kvarteret tilsluttede fællesarealer og fællesindretninger, såsom veje, fortove og anlæg samt at eje og administrere den foreningens tilhørende forretningsbygning.
- (2.2) Foreningens ejendomme er erhvervet sektionsvis som følger:
 - Sektion 1 – 1915: Matr.nr. 300, 303, 304 og 307 af Utterslev.
 - Sektion 2 – 1917: Matr.nr. 341 og 534 af Utterslev.
 - Sektion 3 – 1919: Matr.nr. 567-568 af Utterslev.
 - Sektion 4 – 1927: Matr.nr. 809-812 og 853 af Utterslev.

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 et af foreningens huse og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg, jf. § 4.
- (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(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. Ved fravær i mere end 3 måneder skal gives besked til bestyrelsen med oplysning om fraværets årsag og

forventede varighed.

- (3.6) Såfremt en andelshaver er umyndig, administreres hans medlemsret af foreningens bestyrelse i forening med værger.

Indskud

§ 4.

- (4.1) Nye medlemmer betaler indskud og tillægsbeløb således, at det samlede beløb svarer til den pris, som efter § 14 ved salg ville kunne godkendes for andel og bolig.
Indskuddet skal indbetales kontant.

Hæftelse

§ 5.

- (5.1) Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende, jf. dog § 5.2.
- (5.2) For de lån i kreditforeninger 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 § 5.1, 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 § 5.1 og § 5.2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

Andel

§ 6.

- (6.1) Andelshaverne har andel i foreningens formue efter følgende regler:
- A) Den del af formuen, der modsvarer værdien af grundene fordeles efter grundenes størrelse, jf. bilag 1.
- B) Den del af formuen, der modsvarer værdien til andelshusene, fordeles således:
- Forlods tilskrives basisværdien, svarende til forskelsværdien for de enkelte huse ved den annullerede 1998-vurdering (jf. bilag 1), med fradrag for arealer, der er udgået efter 1998. Dernæst tilskrives udbygningsværdien for udvidelser, udført efter 1998 og opgjort som anført i § 14.1, litra B. Resten fordeles som fordelingsværdi, jf. § 14.1, litra B.
- C) Den øvrige formue deles lige mellem alle andelshavere i foreningen.
- (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. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a.
- (6.4) Andelen er noteret på navn hos foreningen.

Boligaftale

§ 7.

- (7.1) Med hver andelshaver oprettes en boligaftale, der indeholder bestemmelse om boligens brug mv.

Boligafgift

§ 8.

- (8.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes, til enhver tid bindende for alle andelshavere, af generalforsamlingen. Boligafgiften med tillæg af foreningens øvrige indtægter skal dække alle driftsudgifter og nødvendige henlæggelser og opsparinger, bortset fra skatter og afgifter, jf. § 8.3.
- (8.2) Boligafgiften opkræves med lige store beløb fra hver andelshaver, uanset hvilken sektion andelsboligen hører til.
- (8.3) Med virkning pr. 1. marts hvert år, reguleres indbetalingen til ejendomsskatten (grundskylden). De enkelte andelshavere betaler deres andel efter grundens størrelse. Afgifter til renovation/skorstensfejer m.v. afregnes efter forbrug.
- (8.4) Boligafgiften med tillæg betales månedsvis forud senest den 5. i måneden. Betales boligafgift med tillæg ikke rettidigt, beregnes rente efter en rentesats, fastsat af generalforsamlingen. I særlige tilfælde, hvor sygdom eller lignende årsager gør sig gældende, kan bestyrelsen efter anmodning yde henstand med betaling samt eftergive rentebetaling.

Fremleje

§ 9.

- (9.1) En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter § 9.2 - § 9.4.
- (9.2) 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 3 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg.
- (9.3) En andelshaver, der har brugsret til et hus med to lejligheder, er endvidere berettiget til uden tidsbegrænsning at fremleje den lejlighed, han ikke selv bebor.
- (9.4) Bestyrelsen skal i de i § 9.2 og 9.3 nævnte tilfælde godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet. Nærmere regler om fremleje fremsættes af generalforsamlingen i et regulativ.
- (9.5) Fremleje eller - lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

Vedligeholdelse

§ 10.

- (10.1) En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse af huset, således at det bevarer et smukt og velholdt udseende. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og installationer. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde. Vedligeholdelse af boligens ydre skal foretages i overensstemmelse med den bevarende lokalplan og foreningens facaderegulativ.
- (10.2) En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde det til boligen knyttede haveareal samt hegn mod fællesarealer og naboer. Hegn i skel mod vej skal udføres i overensstemmelse med den bevarende lokalplan og foreningens facaderegulativ. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af haveareal og øvrige hegn i et have- og hegnsregulativ.
- (10.3) Bestyrelsen er med 8 dages varsel berettiget til at få adgang til en andelshavers hus med henblik på bedømmelse af vedligeholdelsesstanden.
- (10.4) Såfremt en andelshaver forsømmer sin vedligeholdelsespligt eller foretager reparationer/ombygninger/tilbygninger i strid med lokalplanen/facaderegulativet, kan bestyrelsen kræve nødvendigt arbejde foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages det nødvendige arbejde ikke inden fristens udløb, kan bestyrelsen lade det nødvendige arbejde udføre for andelshaverens regning.
- (10.5) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt/foretager ombygning/tilbygning, i strid med lokalplanen/facaderegulativet kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse/ombygning/ tilbygning foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages det nødvendige arbejde ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 21.

Forandringer

§ 11.

- (11.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen.
- (11.2) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller etablere hegn af ny type, placering eller højde, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.
- (11.3) Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter samt kravene i de af generalforsamlingen fastsatte regulativer, nemlig facade- og byggeregulativ og have- og hegnsregulativ.
- (11.4) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed.

Husorden

§ 12.

- (12.1) Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, parkering mv.

Overdragelse

§ 13.

(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 og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

- A) Den der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelse sker i forbindelse med
- bytning af bolig
 - eller til en slægtning i ret op- og nedstigende linje
 - eller til søskende
 - eller til en person som andelshaveren har haft fælles husstand med i mindst 2 år forud for overdragelsen,

alt under forudsætning af, at andelshaveren selv har beboet huset i mindst 2 år.

Bytning af bolig kan ske til en anden andelsbolig i foreningen eller uden for foreningen, eller til en lejebolig uden for foreningen.

- B) Andre andelshavere, der er indtegnet på liste for medlemmers fortrinsret til ledige huse.
- C) Andre personer, der er indtegnet på foreningens ekspektanceliste i overensstemmelse med det af generalforsamlingen fastsatte regulativ for ekspektanter.
Der vil alene blive fremsendt tilbud om overdragelse af andelsbusene én gang, uanset om prisen efterfølgende nedsættes.
- D) Såfremt man ikke kan finde frem til en ny andelshaver efter punkterne A-C, har fratrædende andelshaver selv ret at indstille en ny andelshaver.

(13.3) Bestyrelsen kan med et flertal på mindst 2/3 af samtlige bestyrelsesmedlemmer dispensere fra reglerne i § 13.2, såfremt ganske særlige forhold taler derfor. En meddelt dispensation skal forelægges førstkommande generalforsamling til efterretning. Såfremt en ansøgning om dispensation ikke imødekommes, kan andelshaveren kræve sagen forelagt for førstkommande generalforsamling til endelig afgørelse.

Pris

§ 14.

(14.1) Prisen for andel og bolig fastsættes af bestyrelsen samt et af denne nedsat vurderingsudvalg, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2 og andelshaverens opgørelse ifølge § 14.3. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

- A) Værdien af grunden (grundværdien) fastsættes af generalforsamlingen for tiden indtil næste generalforsamling på basis af grundværdien i henhold til den seneste af vurderingsmyndighederne meddelte ejendomsvurdering eller årsregulering. Den samlede værdi af alle grundene kan maksimalt udgøre 95 % af grundværdien ved ejendomsværdien / årsreguleringen. Den samlede grundværdi fordeles på de

enkelte andele efter grundenes størrelse, jfr. § 6.1, litra A.

- B) Værdien af andelshuset (bygningsværdien) fastsættes af generalforsamlingen for tiden indtil næste generalforsamling på basis af forskellen mellem ejendomsværdien og grundværdien i henhold til den seneste af vurderingsmyndighederne meddelte ejendomsvurdering eller årsregulering. Den samlede værdi af andelshusene kan maksimalt udgøre 95 % af forskellen mellem ejendomsværdien og grundværdien ved seneste ejendomsvurdering/årsregulering. Den samlede værdi fordeles på de enkelte andele således:
- 1) Først tilskrives basisværdien svarende til forskelsværdien for de enkelte huse ved den annullerede 1998-vurdering med fradrag for arealer, der er udgået efter 1998.
 - 2) Dernæst tilskrives udbygningsværdien som værdien af arealer tilført andelen efter 1998. Værdien opgøres pr. kvadratmeter, der efter 1998 og pr. 1/10 forud for generalforsamlingen er tilført andelen, jf. bilag 1, med den af generalforsamlingen ovenfor fastsatte værdi for de forskellige arealtyper.
 - 3) Endelig tilskrives fordelingsværdien som værdien af overskud eller underskud af den af generalforsamlingen fastsatte samlede bygningsværdi for hele foreningen efter den samlede tilskrivning af basisværdier og udbygningsværdier. Værdien tilskrives forholdsmæssigt på den enkelte andel som et tillæg eller fradrag ud fra arealpriserne i den seneste ejendomsvurdering/årsregulering og den enkelte andels arealer opgjort i den annullerede vurdering i 1998, jf. bilag 1, med fradrag af eventuelt fjernede arealer.
- C) Værdien af andelen i foreningens formue bortset fra andelshusene og de dertil hørende grunde, jf. § 6.1, litra C.
- D) Værdien af forbedringer, der ikke er taget i betragtning ved den i litra B nævnte offentlige vurdering. Værdien ansættes til anskaffelsesprisen incl. værdi af eget arbejde med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage.
- E) Såfremt husets vedligeholdelsesstand afviger fra det normale, tages der hensyn hertil i værdiansættelsen.
- F) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- (14.2) Værdiansættelse og fradrag efter § 14.1 litra D-F 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, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.
- (14.3) Fastsættelsen af prisen for forbedringer og inventar sker på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. Prisfastsættelsen godkendes af et af bestyrelsen nedsat vurderingsudvalg. Bestyrelsen kan på overdragerens vegne og dennes udgift ansætte arkitekt eller teknisk rådgiver til at foretage godkendelsen. Afgørelsen kan af hver af parterne inden 8 dage efter, at de er bekendt med den, indtages for bestyrelsen, der træffer endelig afgørelse.
- (14.4) Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar eller eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være en arkitekt, udpeget af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation.

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 en part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

- (14.5) Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler om værdifastsættelse og fremgangsmåde ved vurdering i et vurderingsregulativ.
- (14.6) Andelsboligens 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. 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.

Fremgangsmåde

§ 15.

- (15.1) Bestyrelsen udarbejder på grundlag af en standardformular en skriftlig overdragelsesaftale, der underskrives af overdrager og erhverver og forsynes med foreningens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for grund, hus, andel, forbedringer og inventar samt eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med lov om andelsboligforeningers bestemmelser om prisfastsættelse og om straf.
- (15.2) Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et ekspeditionsgebyr. I forbindelse med godkendelse kan bestyrelsen beslutte, at eventuelle mangler og utilstrækkelig vedligeholdelse skal afhjælpes inden erhververens overtagelse af boligen. Bestyrelsen kan endvidere beslutte at iværksætte sådan afhjælpning selv for sælgers regning. Foreningen kan endelig 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) Overdragelsessummen skal senest 2 uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen. Overdragelsessummen – efter fradrag af foreningens tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – afregnes først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal erhververen senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Bestyrelsen kan efter anmodning dispensere fra reglen om, at hele den kontante overdragelsessum indbetales.
- (15.4) 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 vandgifter o. lign.

- (15.5) Ved afregning af afståelsessummen tilbageholdes i max. 6 uger fra overdragelsesdatoen et af generalforsamlingen fastsat beløb til udbedring af eventuelle mangler, der efter fraflytning konstateres ved ejendommen.
- (15.6) Såfremt det indtrådte medlem inden 4 uger efter overtagelsesdatoen gør indsigelse om mangler, der ikke er opført i vurderingsopgørelsen, er forretningsudvalget og vurderingsudvalget samt arkitekt eller teknisk rådgiver berettiget til, uden forudgående drøftelse med det fratrådte medlem at aftale, at det indtrådte medlem til fuld og endelig afgørelse af de opgjorte mangler får et rimeligt beløb, der kan anvendes til udbedring uden efterfølgende dokumentation for udgiften. Det således aftalte beløb må dog ikke overstige det tilbageholdte beløb. Såfremt der af det indtrådte medlem rejses krav om udbedring af mangler, der ikke kan dækkes af det tilbageholdte beløb, skal disse mangler på sædvanlig måde gøres gældende overfor det fratrådte medlem, inden de bringes til udførelse og inden 4 uger efter overtagelsen af huset.
- (15.7) Ud over det tilbageholdte beløb fratrækkes ved afregning af afståelsessummen et af generalforsamlingen fastsat standardfradrag til hensættelse som reserve til dækning af tab på uerholdelige krav ved udbedring efter fraflytning.
- (15.8) Størrelsen af det tilbageholdte beløb samt af standardfradraget fastsættes af generalforsamlingen.
- (15.9) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i § 15.4-8, skal afregnes senest 6 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

Garanti for lån

§ 16.

- (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 rettidigt, 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 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 månedssydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb

§ 17.

- (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, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

Dødsfald

§ 18.

- (18.1) I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- (18.2) Hvis der ikke efterlades ægtefælle, 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 livsarvinger.
 - C) Personer, som af den afdøde var indsat som arving til medlemskabet og til det beløb, som andelsretten repræsenterer i værdi, i det omfang arvelovens regler giver mulighed herfor.
Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.
- (18.3) Bestyrelsen kan med et flertal på mindst 2/3 af samtlige bestyrelsesmedlemmer dispensere fra reglerne i § 18.2, såfremt ganske særlige forhold taler derfor. En meddelt dispensation skal forelægges førstkommande generalforsamling til efterretning. Såfremt en ansøgning om dispensation ikke imødekommes, kan ansøgeren kræve sagen forelagt for førstkommande generalforsamling til endelig afgørelse.
- (18.4) Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter de forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter de forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15.3-7 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.
- (18.5) Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter 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.
- (18.6) I tilfælde af en andelshavers fraflytning til plejehjem, beskyttet bolig eller lignende gælder reglerne i § 18.1-5 tilsvarende. For at der kan overdrages til personer efter § 18.2, litra C, skal personen dog være indsat som arving i henhold til testamente minimum et år før fraflytning til plejehjem.

Samlivsophævelse

§ 19.

- (19.1) 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.
- (19.2) Reglen i § 19.1 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 ægtefælles/registreret partners fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge parter være forpligtet til at lade fortsættende part overtage

andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19.2 finder §§ 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende parts overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15.3-7 om indbetaling og afregning, idet fortsættende part i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

Opsigelse

§ 20.

(20.1) En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-19 om overførsel af andelen.

Eksklusion

§ 21.

(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.
- B) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 16.1.
- C) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt eller foretager reparationer/ombygning/tilbygning og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse/arbejde inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10.5.
- 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 bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og der forholdes som bestemt i § 17.

Ledige boliger

§ 22.

(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 ved udpegning af ny andelshaver handle efter vedtægternes regler herom.

Generalforsamling

§ 23.

(23.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

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

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Formandens beretning.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 5) Forslag.
- 6) Valg af formand, øvrige bestyrelsesmedlemmer, bestyrelsessuppleanter, revisor og revisorsuppleant.
- 7) Eventuelt.

(23.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller formanden eller 4 bestyrelsesmedlemmer eller 50 andelshavere forlanger det med angivelse af dagsorden.

Ekstraordinær generalforsamling skal indkaldes senest 14 dage efter, at begæring er fremsat.

Indkaldelse m.v.

§ 24.

(24.1) Foreningen (bestyrelsen eller administrator) kan fremsende dokumenter, herunder bl.a. meddelelser, indkaldelser til generalforsamling, forslag og opkrævninger digitalt til andelshaverne. Foreningen kan i korrespondancen med andelshaverne henvise til, at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på fx foreningens hjemmeside eller anden digital form og bilagene vil hermed være, at betragte som fremsendt til andelshaverne.

(24.2) En andelshaver er forpligtet til at sørge for, at foreningen til enhver tid har andelshavers gældende e-mail adresse.

(24.3) Hvis en andelshaver ikke ønsker, at modtage indkaldelse med bilag til generalforsamlinger digitalt, skal andelshaver give foreningen skriftlig besked. Foreningen er i så fald forpligtet til, at sende indkaldelse med bilag til generalforsamlinger med almindeligt brev. Samme forpligtelse gælder, hvis andelshaveren skriftligt fravælger al digital kommunikation.

(24.4) Påkravs-, påbuds- og eksklusionsskrivelser skal altid sendes med almindeligt brev til andelshaverne i henhold til lovgivning herom.

§ 25.

(25.1) Generalforsamlingen indkaldes ved skriftlig meddelelse til hvert medlem med 18 hverdages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 hverdage. 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. Med indkaldelse til ordinær generalforsamling skal følge det reviderede årsregnskab, foreningens budget for det kommende år og den af formanden udarbejdede årsberetning samt de forslag, bestyrelsen ønsker

behandlet på generalforsamlingen.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være indleveret til foreningens kontor senest 12 hverdage før generalforsamlingen.

- (25.2) Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen, eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 6 hverdage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling. På generalforsamlingen kan der ikke stilles ændringsforslag, der har et videre økonomisk sigte end det udsendte forslag.
- (25.3) Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller en myndig nærstående, der bebor boligen sammen med andelshaveren. 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.
- (25.4) Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller en myndig nærstående, der bebor boligen sammen med andelshaveren, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

Flertal

§ 26.

- (26.1) Generalforsamlingen er beslutningsdygtig uanset antallet af repræsenterede andelshavere og tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om de i § 25.2-4 nævnte forslag.
- (26.2) Forslag om vedtægtsændringer, om salg af fast ejendom, om foreningens opløsning eller om nyt indskud kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor

mindst 1/2 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal på 2/3 af ja og nej stemmer.

Er ikke mindst 1/2 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. Denne kan tidligst finde sted 8 dage senere. 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.

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

Dirigent m.v.

§ 27.

- (27.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- (27.2) Afstemninger sker ved håndsoprækning, medmindre skriftlig afstemning forlanges af bestyrelsen, dirigenten eller mindst 25 andelshavere.
- (27.3) Der udarbejdes referat fra generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og bestyrelsen. Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede skal tilstilles andelshaverne senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelse

§ 28.

(28.1) Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger. Optagelse af lån eller pantsætning af forretningsbygningen kan alene ske med generalforsamlingens samtykke.

Bestyrelsesmedlemmer

§ 29.

(29.1) Bestyrelsen består af en formand og yderligere 8 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

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

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

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

(29.5) Som bestyrelsesmedlemmer eller –suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige nærstående, såfremt de bebor en bolig sammen med en andelshaver. Som bestyrelsesmedlem eller –suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand. Genvalg kan finde sted.

(29.6) Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand. Den nedsætter et forretningsudvalg bestående af formanden, næstformanden og et tredje bestyrelsesmedlem, samt et vurderingsudvalg bestående af tre personer. Bestyrelsen kan i øvrigt nedsætte de udvalg, den måtte anse for nødvendige.

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

Møder

§ 30.

(30.1) Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når seks medlemmer, herunder formanden eller næstformanden er til stede. Beslutninger tages ved simpel stemmeflerhed.

(30.2) Bestyrelsen afholder møde mindst fire gange om året, og så ofte det anses for nødvendigt. Bestyrelsen indkaldes af formanden eller to andre bestyrelsesmedlemmer.

(30.3) 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.

(30.4) Der udarbejdes referat. Referatet godkendes på efterfølgende bestyrelsesmøde.

(30.5) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

Tegningsret

§ 31.

(31.1) Foreningen tegnes af to medlemmer af forretningsudvalget i forening.

Administration

§ 32.

(32.1) Bestyrelsen varetager foreningens administration.

(32.2) En mindre kassebeholdning kan opbevares i foreningens pengeskab, men bortset herfra skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævning ved underskrift af to forretningsudvalgsmedlemmer i forening, eller af ét forretningsudvalgsmedlem i forening med en prokurist. 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.

(32.3) Bestyrelsen kan vælge at kontrahere med en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt kautionsforsikring, til som administrator at forestå foreningens almindelige og juridiske forvaltning.

(32.4) Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelserforsikring.

Regnskab

§ 33.

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

(33.2) I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes en beregning af priser for andele m.v. pr. årsregnskabets statusdag og forslag fra bestyrelsen til den pris på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.

(33.3) Som note til regnskabet oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 4 og § 16.

Revision

§ 34.

(34.1) Årsregnskabet revideres af en af generalforsamlingen valgt ekstern revisor, der skal være statsautoriseret revisor, og en intern revisor, der vælges af generalforsamlingen blandt andelshaverne. Valg sker for et år ad gangen, men den interne revisor kan kun genvælges to gange. Der vælges tillige en suppleant for den interne revisor. Revisorerne skal føre revisionsprotokol.

§ 35.

(35.1) Det reviderede regnskab skal senest foreligge til udsendelse med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Opløsning

§ 36.

(36.1) Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

(36.2) Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andeles størrelse, jf. § 6.1.

Midlertidig bestemmelse

§ 37

(37.1) Ved overdragelse af andele, hvor hele beløbet til forlængelse af hjemfaldsretten til 2025 endnu ikke er betalt af sælger, fratrækkes det beløb, der ikke er betalt, ved afregning til sælger. Beløbet tilfalder foreningen.

(37.2) Ved overdragelse af andele, der ikke har betalt frikøbet af hjemfaldsretten i 2004 kontant, skal der ved salg fradrages den pågældende andels andel af restgælden på det af foreningen optagne lån til frikøb. Erhververen kan frit vælge at indfri gælden eller overtage denne. Såfremt erhververen indfrier gælden, nedskrives det fælles lån tilsvarende.

(37.3) Ved overdragelse af andel i tilfælde af død eller skilsmisse (bodeling/samlivsophævelse) kan erhververen overtage de i § 36.1 og § 36.2 nævnte lån, såfremt andelen overtages af en ægtefælle eller af en samlever, hvor der foreligger samlivsattest, og samlivet har varet i mindst 5 år.

Således vedtaget på foreningens generalforsamlinger den 23.februar 1995, den 28. april 2001, den 17. maj 2004, den 9. maj 2005, den 30. april 2013, den 27. april 2017 og den 27. juni 2018.