



HOMANN

Homann Advokater
Amagertorv 11
1160 København K
Tlf.nr.: 33 15 01 02

Opdateret den 28. november 2024

Vedtægter
for
Andelsboligforeningen
Thor
2200 København N



§ 1

Foreningens navn og hjemsted:

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Thor. Andelsboligforeningen er beliggende Høsterkøbgade 9-17, Sandbjerggade 1-7, Lundtoftegade 36-44, Nærumgade 14-22, 2200 København N.

Foreningens hjemsted er Københavns kommune.

§ 2

Foreningens formål:

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr. nr. 5106 Udenbys Klædebo Kvarter, beliggende Høsterkøbgade 9-17, Sandbjerggade 1-7, Lundtoftegade 36-44, Nærumgade 14-22, 2200 København N.

§ 3

Medlemmer:

Som medlem kan optages enhver, der ved stiftelsen af foreningen bebor ejendommen, eller som med bestyrelsens godkendelse samtidig med optagelsen indflytter i en bolig i foreningens ejendom. Hvert medlem må kun have en bolig og er forpligtet til at bebo boligen.

En person kan kun påføres andelsbeviset såfremt personen i mindst 1 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

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 der er tale om det sidste udlejede lejemål.

§ 4

Indskud:

Beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlem, betaler et kontant indskud på kr. 200,00 pr. m². Indskuddet modregnes i de enkelte andelshaverens eventuelle indestående på konti for forudbetalt husleje, deposita og/eller indvendig vedligeholdelse. I det omfang modregningen ikke er tilstrækkelig til at betale indskuddet fuldt ud, indefrys det manglende beløb, som først tilgår andelsboligforeningen, når andelen senere sælges. Herudover finansieres købet ved optagelse af realkreditlån og/eller lån i et pengeinstitut, så sikkerhedsstillelse i forbindelse med ovennævnte låneoptagelse sker ved udstedelsen af pantebreve med pant i ejendommen matr. nr. 5106 og 5107



Udenbys Klædebo kvarter, beliggende Høsterkøbgade 9-17, Sandbjerggade 1-7, Lundtoftegade 36-44, Nærumgade 14-22, 2200 København N.

Beboere med lejemål i ejendommen ved foreningens stiftelse, og som ikke indmeldte sig på dette tidspunkt, kan senere optages som medlemmer, hvis bestyrelsen træffer beslutning herom.

Ved senere indtræden i andelsboligforeningen skal der betales et ekspeditionsgebyr i overensstemmelse med sædvanlig praksis. Dette gælder også, hvis andelshaverne rokerer i foreningens ejendom.

Eventuelle kontante indskud betales i forhold til fordelingstallet, jfr. § 6.

§ 5

Hæftelse:

Medlemmerne hæfter kun personligt pro rata for den pantegæld, som indestår i ejendommen, samt for anden gæld, sikret ved ejerpantebrev i ejendommen. I øvrigt hæfter de for foreningens forpligtelser alene med deres andel og eventuelt indestående kontante midler, som indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital. Foreningen selv hæfter med sin formue, bl.a. den faste ejendom.

Et medlem eller hans bo hæfter efter stk. 1, indtil ny andelshaver har overtaget andel og bolig og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6

Andel:

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres fordelingstal.

Fordelingstallet for de enkelte andele er lig med den brøkdel, som boligafgiften for de enkelte boliger udgør af summen af samtlige boligafgifter for alle boligerne, sådan som det blev vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling.

Øvrige lokaler har, indtil generalforsamlingen bestemmer andet, intet fordelingstal, idet lokaliteterne udlejes eller benyttes af andelsboligforeningen.

De således ovenfor fastsatte fordelingstal kan ikke ændres, så længe der ikke sker ændringer i bygningernes indretning eller brug.

§ 7

Andelene kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med



reglerne i §§ 14-23, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b. Andelene kan ikke transporteres til sikkerhed, og et medlem kan heller ikke give betalingsfuldmagt eller betalingsanvisning i relation til andelens fremtidige eventuelle salg.

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.

For andelene udstedes andelsbevis som lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, som skal angive, at det træder i stedet for det bortkomne andelsbevis.

§ 8

Boligaftale:

Mellem foreningen og det enkelte medlem kan oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligaftiften og de øvrige vilkår angives.

Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale hidtidig lejekontrakt med de ændringer, som følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

§ 9

Boligaftiften:

Boligaftiften fastsættes af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af boligaftiften for de enkelte boliger, således at det indbyrdes forhold mellem boligaftifternes størrelse kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi.

Boligaftiften betales månedsvis forud og forfalder den første hverdag i hver måned, jfr. § 24.

Foretages forbedringer eller moderniseringer, der udelukkende kommer enkelte beboere til gode, skal de hermed forbundne udgifter udredes alene af disse beboere.

§ 10

Vedligeholdelse m.v.:

Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger (lodrette strenge inkl. afgreninger) og bortset fra udskiftning af hoved- og køkkendøre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som



skyldes slid og ælde. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden 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. dog § 24.

Vedtager andelsboligforeningen at iværksætte forbedringer eller vedligeholdelsesarbejder i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig arbejdets gennemførelse og skal give håndværkerne uhindret adgang til boligen.

Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør af boligen, såsom for eksempel udskiftning af gulve, radiatorer, køkkenborde, el- og vandmålere, HPFI-relæ, ruder, indvendige dele af vinduer og døre, løse- samt åbne- og lukkemekanismer på døre og vinduer.

§ 11

Forandringer:

Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i boligen.

Inden forandringer udføres, skal den anmeldes til bestyrelsen. Arbejder, der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, førend byggetilladelsen har været forevist bestyrelsen.

Såfremt en andelshaver, der ikke i forvejen havde badeværelse, fik et badeværelse finansieret ved byfornyelsesprojekt, og hvor andelshaveren ikke i forvejen havde et badeværelse, skulle andelshaveren betale en moderniseringsydelse - efter fradrag af eventuelt støttebeløb -, hvilken moderniseringsydelse blev beregnet svarende til en forholdsmæssig andel af den samlede etableringsudgift for badeværelset, beregnet ud fra den samlede kostpris på andelshaverens badeværelset i forhold til den totale entreprisensum, der vedrørte de nye badeværelser. Ydelsen bortfaldt efter, at lånets løbetid var udløbet.

Med hensyn til vedligeholdelse gælder foreningens sædvanlige regler for indvendig vedligeholdelse.

§ 11 A

Inddragelse af loftsareal til beboelse:

Bestemmelsen er udgået ved ekstraordinær generalforsamlingsbeslutning den 28/01-2008.

§ 11 B

Altaner:

Bortset fra andele, der er beliggende i stueplan, er andelshaverne berettigede til at etablere altan. Krav for at etablere altan er, at dette sker for én side (enten højre eller venstre) i en opgang på samme tid.



Mod de lukkede baggårde kan der, under forudsætning af tilladelse fra de offentlige myndigheder, etableres altaner individuelt.

Ansøgning indsendes til bestyrelsen, der er berettiget til at godkende ansøgningen, herunder udformning af altanen m.m.

Samtlige omkostninger ved etablering, nedtagning og eventuel udskiftning af altan afholdes af andelshaveren. Disse omkostninger regnes som forbedring og vurderes og nedskrives efter gældende regler.

Bestyrelsen påser, at altanerne får ensartet præg for hele ejendommen.

§ 11 C

(Vedtaget på en ekstraordinær generalforsamling den 4. januar 2017):

Altaner som foreningsprojekt:

I stedet for gennemførelse af et individuelt altanprojekt, som anført i § 11 B, kan foreningen – med sædvanligt kvalificeret flertal – vælge at gennemføre et altanprojekt under forudsætning af, at foreningens driftsøkonomi ikke påvirkes. Der kan i den forbindelse også indgås forhåndsftale med en lejer om, at denne skal have en altan mod sædvanlig forbedringsforhøjelse i henhold til lejelovgivningens sædvanlige regler.

Såfremt det er foreningen, der forestår altanprojektet, indgår altanerne som en integreret del af den fælles ejendom, og de indgår dermed **ikke** i den enkelte lejligheds handelspris som en forbedring. Værdistigningen på ejendommen, der eventuelt måtte komme som følge af montering af altaner, kommer samtlige andelshavere tilgode – uanset om de har en altan eller ej.

Den boligafgift, en andelshaver, der får en altan, skal betale, er varig, idet vedligehold og genetablering af altanerne, bortset fra almindeligt slid og belægninger, påhviler foreningen.

Såvel altaner, der udføres som et foreningsprojekt, som altaner, der udføres i medfør af § 11 B, skal til enhver tid udføres på en sådan måde, at helhedsindtrykket er det samme – uanset hvorledes en altan er finansieret, jf. herved også princippet i § 11 B, sidste stykke.

Den til enhver tid gældende husorden for brugen af altanerne – og det gælder også altaner, der er monteret i medfør af § 11 B – kan ændres med simpelt flertal.

§ 12

Udlejning:

En andelshaver må hverken helt eller delvist overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.



En andelshaver er, når han har været medlem af andelsboligforeningen i mindst ét år, berettiget til at fremleje eller udlåne 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, afprøvning af samlivsforhold eller lignende for en begrænset periode på maksimalt to år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin lejlighed fremlejet, skal andelshaveren bebo lejligheden minimum et år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal skriftligt godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet.

Den fraflyttede andelshaver skal straks skriftligt meddele administrator sin midlertidige nye adresse, og den fraflyttede andelshaver skal fortsat foranledige den månedlige boligafgift indbetalt til administrators kontor.

En andelshaver kan fremleje hele sin andel i en kortere periode til ferieformål (såsom Airbnb) uden bestyrelsens godkendelse. Udlejningen må ikke få erhvervslignende karakter eller omfang, og følgende vilkår skal iagttages:

Pkt. 1

Andelen må højst udlejes 3 gange og maksimalt 49 dage i løbet af et kalenderår.

Pkt. 2

Andelshaveren skal opretholde sin folkeregisteradresse, og det er andelshaverens ansvar at sikre, at lejer er bekendt med og overholder husorden og andre regler på ejendommen.

Pkt. 3

Bestyrelsen skal orienteres om en Airbnb-udlejning, ligesom opgangens beboere før hver enkelt udlejning orienteres skriftligt om udlejningen. Orienteringen skal indeholde information om: Antallet af lejere, lejeperiodens længde og kontaktoplysninger til udlejende andelshaver. Orientering til beboerne skal slås op i den opgang, hvor lejligheden udlejes, men også på de tilstødende bagtrapper.

Overtrædelse af reglerne for udlejning, herunder vilkårene i stk. 4, anses for at være til alvorlig skade eller ulempe for andre medlemmer eller foreningen. Bestyrelsen kan ved overtrædelse udstede forbud mod udlejning, og gentagne overtrædelser af forbuddet kan medføre eksklusion i henhold til eksklusionsbestemmelserne i vedtægtens § 21. Det er således andelshaveren, der hæfter for sin Airbnb-lejer.

Bestemmelserne om ret til Airbnb-fremleje bortfalder efter et års prøvetid, medmindre det på foreningens ordinære generalforsamling 2025 vedtages med kvalificeret flertal enten at forlænge Airbnb-fremlejeretten med en yderligere prøveperiode, eller at reglerne skal indgå permanent i foreningens vedtægt.

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

Det er andelshaveren, der – til trods for fremlejen – er ansvarlig overfor foreningen, mens fremlejetageren ikke har nogen rettigheder overfor foreningen.



§ 13

Husorden:

Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden.

Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere eller disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Der kan vælges én person fra hver husstand og kun personer, som bebor andelen.

§ 14

Overdragelse af andel:

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, sker overdragelsen efter følgende rækkefølge:

- a. *(vedtaget på en ekstraordinær generalforsamling den 9. februar 2016):*
Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre, bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
- b. Til andre personer i forbindelse med bytte med en anden bolig.
- c. *(vedtaget på en generalforsamling den 19. november 2012):*
Helt overordnet skal enhver sammenlægning på forhånd godkendes af bestyrelsen. Med henblik på sammenlægning af lejlighederne, skal andel og bolig tilbydes andelshaveren af såvel naboledighed samt over- og underbo såfremt disse er andelshavere, overdragelse vil ske efter anciennitet. Hvis både naboer samt over- og underbo er interesserede i sammenlægning vil overdragelsen ske efter anciennitet i nuværende bolig. Ved samme anciennitet foretages lodtrækning. Acceptfristen er 2 uger. Bestemmelsen om tilbud finder tilsvarende anvendelse, når en tidligere udlejet bolig bliver ledig og skal afhændes som andelsbolig. Dog skal stedse 50 % af antallet af 1 værelses på foreningens stiftelsesdato eller 12 lejligheder forblive 1 værelses og 20 % af antallet af 2 værelses på foreningens stiftelsesdato eller 26 lejligheder forblive 2 værelses og 50 % af antallet af 3 værelseslejligheder på foreningens stiftelsesdato eller 17 lejligheder forblive 3 værelses.

I forbindelse med sammenlægning skal andelshavere selv indhente fornødent samtykke hos kommunen. En andel, som tidligere er sammenlagt fra to andele, kan ikke indgå i en ny sammenlægning.

Såfremt der i forbindelse med sammenlægningen skal nedtages eller gennembrydes bærende vægge, skal der foreligge dokumentation for udført arbejde fra relevante autoriserede håndværkere. Det gælder både murer-, vvs- og el-arbejde. Der skal inden 12 måneder efter overtagelsesdatoen for naboledigheden være etableret adgang mellem de sammenlagte lejligheder.



Såfremt der ikke er etableret adgang mellem de sammenlagte lejligheder indenfor ovennævnte frist på 12 måneder, kan bestyrelsen foranledige arbejdet udført på andelshaverens regning. Udgiften hertil betragtes som pligtig pengeydelse og kan ved manglende betaling medføre eksklusion af foreningen, jf. § 24.

Der opstilles ydermere krav til, at hver andelsbolig kun må have en hoveddør og 1 bagdør (**blænding af døre betales af andelshaveren**) efter endt sammenlægning af nabolejligheder. Andelshaveren skal sørge for, at blænding af hoveddør og bagtrapper udføres så den fremstår som en glatpudset væg. Karme og paneler fjernes og dørhuller opmures med gasbeton og pudses glat op. Finpudsning, opsætning af væv, maling samt pynte- og fodlister med farvekodeanvisning fra bestyrelsen, det skal udføres af virksomheder med byggegaranti. Omkostninger til dette afholdes af andelshaveren. Eventuel flytning af strøm og kabler skal udføres af autoriseret håndværker. Omkostninger til dette afholdes af andelshaveren. (Tilbagehold på kr. 4.000,00, udgået ved generalforsamlingsbeslutning den 4. januar 2017). I tilfælde af sammenlægning mellem etageadskillelser kan begge hoveddøre bibeholdes. Dog skal den ene fremstå som branddør, det vil sige branddøren må kun åbnes indefra og navneskilt og brevsprække fjernes.

Først når godkendelse i øvrigt foreligger, kan sammenlægningen betragtes som endelig.

Endvidere må der til andelsboligen kun være én dørtelefonforbindelse. Den overskydende dørtelefon kan fjernes af andelsboligforeningen. Eventuelle reparationer betales af andelshaveren. Dette krav skal være opfyldt senest seks måneder efter overtagelsesdagen for nabolejligheden.

(Vedtaget på en ekstraordinær generalforsamling den 4. januar 2017):

Bestyrelsen har i konkrete tilfælde, hvor det ikke er praktisk muligt eller æstetisk uhensigtsmæssigt, bemyndigelse til at tillade, at to sammenlagte lejligheder kan have hver sin hoveddør, og i øvrigt udgår bestyrelsens ret til at tilbageholde et beløb til sikring af, hvorvidt døre bliver afblændet.

For allerede sammenlagte lejligheder skal sammenlægningen som ovenfor beskrevet senest være tilendebragt 12 måneder fra endelig vedtagelse af forslaget. Der må kun være én postadresse for den sammenlagte lejlighed. Andelshaveren er forpligtet til at oplyse, hvilken adresse man ønsker at benytte.

Efter sammenlægning udgør de to sammenlagte lejligheder én lejlighed og derfor kun ét andelsbevis. Det betyder en stemme ved generalforsamlinger.

For at blive tilbudt en lejlighed med henblik på sammenlægning skal andelshaver være opskrevet på den interne venteliste, jf. litra d.

- d. Til andre andelshavere i foreningen, som er indtegnet på en liste hos bestyrelsen. Den først indtegnede på listen går forud for andre. Overtages boligen af et andet medlem af foreningen, har den fraflyttede andelshaver indstillingsretten til den nu ledige bolig.



- e. Til personer, som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen.
- f. Til personer, som indstilles af andelshaveren.

Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget meddelelse om, hvem der indstilles.

Er der oprettet venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 8 uger fra begæringen. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter stk. 2.

Bestyrelsen skal godkende den ny andelshaver, som i forbindelse med overtagelsen betaler et ekspeditionsgebyr til andelsboligforeningen, jfr. § 4, stk. 3.

§ 15

Overdragelsessum:

Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen efter lovgivningens regler herom. Overdragelsessummen skal indbetales til administrators kontor, jfr. § 17, stk. 4, før indflytning i boligen må ske.

§ 16

(Vedtaget på en ekstraordinær generalforsamling den 9. februar 2016):

Vurdering af andel:

Bestyrelsen anviser en vurderingsmand, som foretager en opgørelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelle pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand i overensstemmelse med lovgivningens regler herom. Bestyrelsen godkender den fremkomne pris. Udgiften betales af køber og sælger med halvdelen hver.

Ved alle overdragelser udfærdiges El- og VVS-syn af bestyrelsens anviste elektriker og vvs-installatør. Udgiften betales af sælger.

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

Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne og eventuelt pålægges én part fuldt



ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

§ 17

(Vedtaget på en ekstraordinær generalforsamling den 4. januar 2017):

Fremgangsmåden:

Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan forlange, at overdragelsesaftalen skal oprettes som skriftlig overdragelsesaftale ud fra en standardformular. Køber skal inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen., udførte forbedringer og inventar, samt fradrag for dårlig vedligeholdelse. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse og om straf i Lov om Andelsboligforeninger og andre Boligfællesskaber.

Foreningen kan endvidere kræve, at sælger refunderer udgiften til forespørgsel til Andelsboligbogen, 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.

Overdragessummen skal senest 14 dage før overdragelsesdagen indbetales kontant til foreningens administrator, som – efter fradrag af foreningens eventuelle tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

Foreningen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for betaling af ikke-forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o. lign. Foreningen er endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved det overtagede.

Såfremt en sælger trækker sit ønske om salg tilbage efter at sagsbehandlingen er påbegyndt forbeholder bestyrelsen sig ret til at opkræve et administrationsgebyr for det udførte arbejde. Det samme gør sig gældende, såfremt sagsbehandlingen trækker ud grundet sælgers manglende overholdelse af tidsfristerne.

§ 18

(Vedtaget på en ekstraordinær generalforsamling den 4. januar 2017):

På overdragelsesdagen skal køber og sælger sammen gennemgå boligen, og herunder aflæse el og gas, gennemgå vurderingsrapportens mangler og udbedringer samt overdrage tilknyttet kælder og/eller loftsrum.



Konstateres der eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar eller løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen, skal disse skriftligt være modtaget hos sælger og i kopi til foreningens administrator inden 30 dage efter overdragelsesdagen. Såfremt køber forlanger prisnedslag, 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.

§ 19

(Vedtaget på en ekstraordinær generalforsamling den 4. januar 2017):

Har en andelshaver ikke inden tre 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 §§ 17 og 18.

§ 20

Dødsfald:

I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle/registrerede partner være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

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 i mindst tre måneder.
- B) Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.
- C) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med afdøde i mindst tre måneder.
- D) Personer, som af den afdøde overfor bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

Efterlades ingen af ovennævnte, finder § 19 anvendelse.



§ 21

Samlivsophævelse:

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter boligen, skal dennes ægtefælle indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse bevarer retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig.

Reglerne i stk. 1 og stk. 2 finder tilsvarende anvendelse for personer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

§ 22

Opsigelse:

Andelshaveren kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-20 om overførsel af andel.

§ 23

Eksklusion:

Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

1. Når et medlem ikke betaler skyldige beløb og ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
2. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, så det er til gene for de øvrige medlemmer.
4. Når det konstateres, at et medlem ønsker at overdrage sin andel i strid med vedtægterne eller når et medlem i forbindelse med overdragelsen af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen efter Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.



5. Hvis det kommer for øje, at man har erhvervet andelen i strid med vedtægterne.
6. Når medlemmet fraflytter sin andelsbolig i utide uden aftale med udlejeren (foreningen repræsenteret ved bestyrelsen).
7. Når medlemmet helt eller delvist overlader brugen af andelsboligen til en anden i tilfælde, hvor han ikke er berettiget hertil, og trods udlejers (foreningens) indsigelse ikke bringer forholdet til ophør.
8. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, som efter lejelovgivningen berettiger udlejer til at hæve lejemålet.

Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 20. Når bestyrelsen har ekskluderet et medlem på grund af restance over for foreningen, skal den til enhver tid gældende lejelovgivning om pligtige pengeydelse i lejeforhold være gældende med de i lovgivningen nævnte sanktioner, herunder skal bestyrelsen eller foreningens administrator kunne begære foretagelse af udsættelsesforretning ved fogdens hjælp imod andelshaveren, såfremt denne ikke straks efter eksklusion fraflytter og rydder andelsboligen. Disse vedtægter er aftalt som umiddelbart eksekutionsgrundlag i relation til fogedforretninger imod foreningens til enhver tid værende medlemmer.

§ 24

Generalforsamling:

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 6 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning.
2. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabet godkendelse.
3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
4. Forslag.
5. Valg af bestyrelse.
6. Valg af administrator.
7. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens



medlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

På den ordinære generalforsamling, eller om fornødent på ekstraordinær generalforsamling, fastsætter generalforsamlingen andelsværdien. Andelsværdien er bindende indtil næste ordinære generalforsamling fastsætter en ny andelsværdi, også selvom der lovligt kunne være fastsat en højere andelsværdi i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator, dog med respekt af eventuelt opsigelsesvarsel i en mellem administrator og andelsboligforeningen indgået administrationsaftale.

§ 25 A

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.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen, eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage (72 timer) før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator samt repræsentanter for andelshaverne har adgang til at deltage i samt at tage ordet på generalforsamlingen.

Hver andel giver een stemme. Andelshavere, der på tidspunktet for generalforsamlingens indkaldelse er i restance med boligafgift eller andre ydelser til foreningen, er dog ikke stemmeberettigede.

En andelshaver kan give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller et andet medlem af foreningen.

§ 25 B

(Vedtaget på en ekstraordinær generalforsamling den 4. januar 2017):

Al korrespondance mellem medlemmerne og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator, jf. dog undtagelsen i stk. 3, foregår pr. e-mail samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider, herunder administrators hjemmeside. Det gælder, uanset andet måtte være angivet i andre bestemmelser i vedtægten.

Ved korrespondance forstås blandt andet: Indkaldelser til generalforsamlinger med bilag i henhold til vedtægterne (årsregnskaber og budgetter, forslag m.v.), vand-/varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og



inkassopåkrav) og varslinger (herunder varslinger om adgang til lejligheden).

Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondance ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, såfremt bestyrelsen eller administrator beslutter det, eller såfremt et medlem har underskrevet erklæring om, at al korrespondance til medlemmet skal ske med almindelig post.

Det enkelte medlem er ansvarlig for, at administrator har den til enhver tid gældende e-mailadresse til medlemmet, og at den pågældende e-mailadresse kan modtage e-mails fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse, skal medlemmet straks orientere administrator herom. Korrespondancen anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondance er afsendt til den senest af medlemmet oplyste e-mailadresse.

Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for, at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlige herfor.

Det nærmere indhold af den i stk. 3 nævnte erklæring samt eventuelle retningslinjer vedrørende digital kommunikation fastsættes af bestyrelsen.

§ 26

Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændring, salg af fast ejendom, større forbedringer eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede, for at beslutning kan træffes.

Forslag om vedtægtsændringer, salg af fast ejendom, større forbedringer, eller foreningens opløsning, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede, og hvor mindst 2/3 stemmer for. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

§ 27

Ved generalforsamlingen er administrator dirigent og pligtig at udarbejde og rundsende referat, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet.

§ 28

Bestyrelsen:

Generalforsamlingen vælger blandt medlemmerne en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.



Bestyrelsen er bemyndiget til i samråd med administrator at foretage omprioritering af ejendommens eksisterende gæld i kreditforeninger og pengeinstitutter med henblik på besparelser i ydelser i forhold til eksisterende lån.

§ 29

Bestyrelsen består af 5 - 7 medlemmer samt 1 - 3 suppleanter. Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, næstformand, kasserer og sekretær.

Bestyrelsen kan i tilfælde af, at et eller flere medlemmer udtræder af bestyrelsen, supplere sig selv for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

Som bestyrelsesmedlemmer kan vælges andelshavere. Som bestyrelsesmedlem kan kun vælges en person fra hver husstand. Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling. Suppleanter vælges for 1 år af gangen. Genvalg kan finde sted.

Udtaler generalforsamlingen sin mistillid til et eller flere af bestyrelsens medlemmer, er vedkommende pligtig til straks at træde tilbage.

§ 30

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.

Der skrives referat på bestyrelsesmøderne.

Referaterne gøres offentligt tilgængelige vis opslagstavlerne med udeladelse af fortrolige personsager.

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 31

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, eller i hans forfald af næstformanden, så ofte anledningen findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står



stemmerne lige, gør formandens, eller i hans forfald, næstformandens stemme udslaget.

§ 32

Tegningsregel:

Foreningen tegnes af formanden og 2 andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 33

Regnskab og revision:

Foreningens regnskabsår løber fra den 01/07 til den 30/06. Første regnskabsår løber fra stiftelsen og frem til den 30/06, dog således at første regnskabsår mindst er 6 måneder ellers anvendes den 30/06 i det følgende år. Årsregnskabet udarbejdes af en statsautoriseret eller registreret revisor i overensstemmelse med god regnskabsskik.

Åbningsbalance udarbejdes, når der foreligger tinglyst retsanmærkningsfrit endeligt skøde. I henhold til åbningsbalancen udsteder administrator andelsbevis til de enkelte medlemmer.

§ 34

Foreningens årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne direkte fra administrators kontor. Budgettet kan omdeles på generalforsamlingen.

§ 35

Opløsning:

Opløsning ved likvidation forestås af 2 likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til en tid værende medlemmer i forhold til deres andeles størrelse.

§ 36

Retsklausul:

Eventuel tvist om forståelsen eller fortolkningen af ovenstående vedtægtsbestemmelser kan indbringes for domstolene.



Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 23. februar 1998 med ændringer af 12. december 2000, 17. december 2002, 3. marts 2004, 16. december 2004, 24. november 2005, 29. juni 2006, 7. juni 2007, 28. januar 2008, 6. januar 2017 og 28. november 2024.

I bestyrelsen:

Josefine Romanoff,
Felicia Laugesen,
Rune Odin,
Iben Foss,
Mathias Gregersen,
Joakim Herrestrup og
Maja Klarlund-Ive