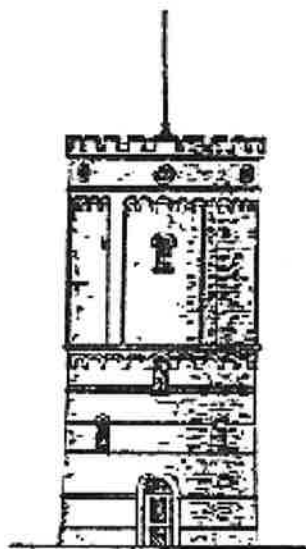


**VEDTÆGTER**  
**FOR**  
**ANDELSBOLIGFORENINGEN**  
**MØNTEN**



•MØNTEN•



## Navn, hjemsted og formål

§ 1. Foreningens navn er Andelsboligforeningen Mønten. Foreningens hjemsted er i Københavns kommune.

§ 2. Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr. nr. 1086, 1087, 1088 og 1089 Utterslev, beliggende Sokkelundsvej 32-46, Rytterbakken 1-15 & 2-20, Svendelodden 1-15 & 2-16, Mesterstien 1-15 & 2-20 og Smedetoften 1-17, 2400 København NV.

## Medlemmer

§ 3. Som medlem kan optages enhver, der er fyldt 18 år, der har eller i forbindelse med optagelsen som medlem overtager brugsretten til lokaler i foreningens ejendom. Medlemskabet kan kun vedrøre de lokaler, brugsretten omfatter.

stk. 2. Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort 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.

stk. 3. Lejere, der havde brugsret til lokaler i ejendommen ved foreningens stiftelse, og som ikke indmeldte sig på dette tidspunkt, kan senere optages som medlemmer efter bestyrelsens godkendelse.

stk. 4. Generalforsamlingen afgør, om lejere af lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse samt ejendomsfunktionærer kan blive optaget som medlem.

stk. 5. Hvert medlem må kun have brugsret til én beboelseslejlighed og er forpligtet til at benytte lejligheden, jfr. dog § 12. Ved benyttelse forstås, at andelshaveren flytter ind i lejligheden og tager denne i brug som bopæl til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

stk. 6. Det er dog tilladt at have brugsret til to lejligheder, såfremt disse sammenlægges efter reglerne i §14, stk. 2, b.

stk. 7. Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den solgt 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. Er boligen ikke solgt senest 6 måneder fra lejers frigørelsesdato, kan bestyrelsen beslutte at udleje boligen på en midlertidig lejekontrakt for en periode på maksimalt 2 år. Boligen udlejes på samme vilkår som den var udlejet til tidligere lejer.

stk. 8 En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form.

### **Indskud, hæftelse og andel**

**§ 4.** For beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet et beløb svarende til kr. 250,00 pr. m<sup>2</sup>, hvori modregnes forudbetalt husleje, depositum og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto. For loftsarealer til sammenlægning med en eksisterende lejlighed udgør indskuddet et beløb svarende til kr. 125,00 pr. m<sup>2</sup>.

stk. 2. Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen skal der ud over indskud betales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 15 godkendes for andel og lejlighed.

stk. 3 Ved overtagelse af en andel betales desuden til foreningen et depositum på kr. 15.000,00. Beløbet tilbagebetales ved fraflytning med fradrag af foreningens eventuelle tilgodehavende.

Når værdien af andelen uden tillæg af forbedringer og løsøre overstiger kr. 75.000,00 skal der ikke længere indbetales depositum.

**§ 5.** Medlemmerne hæfter kun med deres indskud for foreningens forpligtelser, jfr. dog stk. 2.

stk. 2. For de lån i 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 medlemmerne uanset stk. 1 personligt og pro rata, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

stk. 3. Et fratrædende medlem eller hans bo hæfter efter stk. 2, indtil en ny godkendt andels-haver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

**§ 6.** Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til lejlighedernes lejeværdi.

**§ 7.** Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-22, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

stk. 2. 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, herunder gebyr i forbindelse med retsforfølgning. 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.

Såfremt långiver stiller krav om vurdering af forbedringer og tilpasset inventar, skal en sådan vurdering foretages af foreningens faste vurderingsmand på långivers foranstaltning og for andelshaverens regning. Foretages vurderingen af foreningens bestyrelse, er den berettiget til at opkræve et rimeligt honorar herfor af andelshaveren.

stk. 3. Såfremt en andelshaver anvender ejendomsmægler ved overdragelse af andelen, er andelshaveren forpligtet til at betale gebyr for udarbejdelse af en ejendomsmæglerforespørgsel. Beløbet er pligtig pengeydelse.

## **Boligaftale**

### **§ 8. Udgået**

## **Boligafgift**

**§ 9.** Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af boligafgiften for de enkelte lejligheder, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse kommer til at svare til lejlighedernes indbyrdes værdi.

stk. 2. Ved for sen betaling udsendes et påkrav med en påkravsfrist på 6 dage fra udsendelse af påkravet, ligesom der pålægges et rykkergebyr, der p.t. er fastsat til kr. 500,00. Rykkergebyrets størrelse og påkravsfristen er gældende indtil generalforsamlingen bestemmer andet. Rykkergebyret er pligtig pengeydelse.

## **Vedligeholdelse m.v.**

**§ 10.** Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren, dog bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, så som f.eks. stikkontakter, køkkenborde, gulve, døre og skabe, dog med undtagelse af vinduer samt hoved- og branddøre. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

stk. 2. Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

stk. 3. Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, om vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Enhver udgift forbundet hermed påhviler andelshaveren. Foretages vedligeholdelsen ikke inden for den fastsatte frist, kan vedligeholdelsesarbejderne udføres af foreningen for andelshaverens regning, eller andelshaveren kan ekskluderes efter reglerne i § 24, dog kan brugsretten først bringes til ophør med 3 måneders varsel.

stk. 4. To medlemmer af bestyrelsen har med 8 dages skriftlig varsel altid ret til at besigtige enhver lejlighed. Hvis et medlem trods 2 skriftlige henvendelser, stadig ikke har givet

bestyrelsen adgang til sin lejlighed, kan medlemmet ekskluderes efter reglerne i § 24, dog kan brugsretten først bringes til ophør med 3 måneders varsel.

stk. 5. Såfremt en andelshaver groft og/eller ofte forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. To bestyrelsesmedlemmer har ret til at få adgang til boligen for at konstatere, om vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages vedligeholdelsen ikke indenfor den fastsatte frist, kan vedligeholdelsesarbejderne udføres af foreningen for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes efter reglerne i § 24, dog kan brugsretten først bringes til ophør med 3 måneders varsel.

stk. 6. Udskiftning af toiletkummer, vaske, spejle m.v. – ting som hører under betegnelsen glas- og kumme - skal altid udskiftes af andelshaver for andelshavers regning, uanset om der i ejendomsforsikringen måtte være glas- og kumme dækning.

Får foreningen udlæg til sådanne udskiftninger opkræves beløbet hos andelshaver sammen med boligafgift m.v. Beløbet er pligtig pengeydelse.

## Forandringer

**§ 11.** Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden. Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

stk. 2. Enhver forandring skal, inden den bringes til udførelse, skriftligt godkendes af bestyrelsen, men bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, skal byggetilladelse desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

stk. 3. Det er forbudt at foretage tilslutninger til ejendommens VVS-installationer ved brug af anboringer.

stk. 4. Toiletter der udskiftes, skal erstattes af et vandbesparende toilet, der enten opfylder kravene i nedenstående punkt a eller b.

- a) et toilet med et vandforbrug på maksimalt 4 liter vand pr. skyl.
- b) et toilet med sparefunktion med et maksimalt vandforbrug på 6 liter vand pr. skyl, og et vandforbrug ved sparefunktion på maksimalt 4 liter vand pr. skyl. Ved sparefunktion forstås, at der kan vælges mellem stort og lille skyl.

For både punkt a og punkt b gælder, at toilettet skal være af en type, der er VA-godkendt, og som kan godkendes af de kommunale myndigheder.

### **Fremleje m.v.**

**§ 12.** En andelshaver kan helt eller delvist fremleje eller udlåne sin lejlighed, når andelshaveren har beboet andelen i mindst 1 år. Fremleje kan ske i maksimalt i 2 år. Det er en betingelse, at andelshaverens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig arbejdsmæssig forflyttelse el.lign. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald uanset om der måtte være særlige grunde så som svigtende salg.

Herudover kan en andelshaver fremleje et enkelt værelse fra tidspunktet, hvor andelshaveren opnår medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden. Dog kan en andelshaver maksimalt udleje 1 enkeltværelse i lejligheden og værelset må kun bebos af 1 person, jf. dog § 14, stk. 3.

Bestyrelsen kan modsætte sig fremleje af såvel et enkelt værelse som hele lejligheden, hvis det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum eller bestyrelsen i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet.

Stk. 2. Bestyrelsen skal godkende alle aftaler om fremleje og udlån også ved fremleje af et enkelt værelse. Bestyrelsen kan fastsætte betingelser for godkendelsen.

Stk. 3. Der må ikke ske fremleje eller udlån, før bestyrelsens skriftlige godkendelse foreligger, hvilket sker i form af udarbejdelse af en fremlejetilladelse. Gebyr for udarbejdelse af fremlejetilladelsen betales af andelshaver og er at betragte som pligtig pengeydelse.

### **Husorden**

**§ 13.** Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, herunder husdyrhold.

Stk. 2. Det er ikke tilladt at holde hund i ejendommen. Besøgshunde må ikke luftes på ejendommens fællesarealer.

Det er tilladt at holde 2 katte pr. husstand, så længe det ikke er til gene for ejendommen eller dens beboere. Kattene må ikke færdes på ejendommens fællesarealer.

stk. 3. Det er ikke tilladt at henstille affald af nogen art på ejendommens fællesarealer, når undtages de dertil indrettede skralderum. Større mængder af affald f.eks. sorte skraldesække, der ikke kan komme gennem lemmene til skraldecontainerne, skal beboerne selv sørge for at skille sig af med.

Storskrald, hårde hvidevarer og elektronisk affald skal henstilles i de dertil afmærkede arealer.

Byggeaffald skal beboerne selv sørge for at skille sig af med på nærmeste genbrugsplads.

Kemisk og andet farligt affald skal afleveres på ejendomskontoret i kontorets åbningstid.

Finder bestyrelsen eller ejendomspersonalet affald - uanset arten - på ejendommens fællesarealer uden for de dertil indrettede rum/skure vil dette blive fjernet for pågældende andelshavers regning, uanset hvem i husstanden der har henstillet affaldet. Andelshaver vil ved brev

blive informeret om, hvornår affaldet er fundet, ligesom der vil blive opkrævet et gebyr, der dækker foreningens udgift i forbindelse med oprydningen, dog minimum kr. 500. Beløbet er pligtig pengeydelse.

Hvis et medlem trods flere skriftlige henvendelser fortsætter en adfærd, der er i strid med ovennævnte bestemmelser kan bestyrelsen beslutte at medlemmet ekskluderes efter reglerne i § 24, dog kan brugsretten efter dette stykke først bringes til ophør med 3 måneders varsel.

stk. 4. Der må ikke henstilles indbogenstande m.v. på ejendommens fællesarealer, hverken i opgangen på repos'er eller i kældergangene. Dette gælder også klapvogne, barnevogne, sko, reoler eller andre indbogenstande.

Hvis bestyrelsen eller ejendomspersonalet bliver bekendt med, at der er henstillet indbogenstande m.v. på ejendommens fællesarealer, vil genstandene uden varsel blive fjernet og smidt ud for andelshavers regning. Andelshaver vil ved brev blive informeret om, hvornår tingene er fjernet, ligesom der vil blive opkrævet et gebyr, der dækker foreningens udgift i forbindelse med fjernelse af genstandene, dog minimum kr. 500,00. Beløbet er pligtig pengeydelse.

Hvis et medlem trods flere skriftlige henvendelser fortsætter en adfærd, der er i strid med ovennævnte bestemmelser kan bestyrelsen beslutte at medlemmet ekskluderes efter reglerne i §24, dog kan brugsretten efter dette stykke først bringes til ophør med 3 måneders varsel.

### **Overdragelse af andelen**

**§ 14.** Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han/hun berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 2. 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.

En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstandsmedlem, der i mindst 1 år umiddelbart forud for overdragelsesdatoen har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt senest 3 uger efter at bestyrelsen har modtaget meddelelse om, hvem der indstilles.

stk. 2. Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i §§ 21-22:

- a) Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han/hun er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje, til søskende, ved bytning, eller til en person, der i mindst 2 år umiddelbart forud for overdragelsesdatoen har haft fælles husstand med andelshaveren.
- b) Andre andelshavere i tilstødende lejligheder indenfor samme opgang med henblik på sammenlægning. Andelshaverne skal være indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen/administrator



Ønsker flere naboer/over- og underboer at gøre brug af forkøbsretten, har den der har boet længst tid i sin lejlighed fortrinsret. Fortrinsretten er dog betinget af, at den pågældende kan opnå kommunens tilladelse til sammenlægning, der skal forevises bestyrelsen inden den fysiske sammenlægning må påbegyndes. Etablering af forbindelse mellem de to lejligheder skal være tilendebragt senest 6 måneder efter overtagelsen, og skal godkendes af en af bestyrelsen udpeget byggesagkyndig, hvis honorar afholdes af andelshaveren. Honoraret kan opkræves via boligafgiften og er pligtig pengeydelse. Såfremt den byggesag kyndige ikke kan godkende sammenlægningen, skal andelshaveren inden udløb af en påkravsfrist iværksætte tiltag anvist af den byggesagkyndige. Sker dette ikke inden udløb af påkravsfristen, kan de pågældende tiltag iværksættes af foreningen for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes efter reglerne i §24, dog kan brugsretten først bringes til ophør med 3 måneders varsel.

Opnås eller udnyttes tilladelsen til sammenlægning ikke inden udløb af ovennævnte frist, skal lejligheden overdrages på ny til samme andelskrone som den blev erhvervet for. En eventuel fortjeneste skal tilfalde foreningen. Rækkefølgen ved denne overdragelse er:

- andre naboer/over- og underboer til brug ved sammenlægning,
- andre andelshavere, jfr. litra c,
- ekstern venteliste, jfr. litra d,
- andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver, jfr. litra e.

For sammenlægning gælder:

at alle installationsarbejder vedrørende el, gas og vand skal udføres af autoriseret håndværker,

at badeværelser ikke må nedlægges,

at det ene køkken skal nedlægges,

at fælles installationer, herunder faldstammer, afløbs- og varmeinstallationer ikke må nedtages,

at radiatorer ikke må fjernes eller opsættes,

at der kun må forefindes en el-måler i lejligheden,

at der kun må forefindes en gasmåler i lejligheden, samt

at den ene hoveddør skal blændes, dog må der ikke foretages blænding af den ene hoveddør i lodrette sammenlægninger.

- c) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen/administrator, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Sker overdragelse i henhold til denne bestemmelse, overtager den fraflyttende andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne lejlighed. Den til enhver tid siddende bestyrelse fastsætter reglerne for foreningens ventelister.
- d) ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen.

e) Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.

Er der oprettet venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttede andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 3 måneder fra modtagelse af vurderingsrapporten. Ventelisten skal på begæring forevises foreningens medlemmer.

stk. 3. Der er følgende begrænsninger med hensyn til overtagelse af en lejlighed:

- a) Ved indflytningen må lejligheden kun bebos af 2 voksne personer og disses børn.
- b) Så længe andelslejmemålet består, må det ikke bebos af andre voksne end andelshaverne eller andelshaveren og en anden myndig person. Andelshavernes voksne børn er dog undtaget.

Skulle bestyrelsen finde det fornødent, kan bestyrelsen i helt ekstraordinære tilfælde dispensere fra reglen i § 14 stk. 3 punkt a og punkt b.

### **Inddragelse af loftsarealer**

#### **§ 14 a**

Når lejligheder på 3. sal sammenlægges med det oprindelige loftsareal, er det tilladt at sammenlægge over opgangsskel.

Overdragelsen er dog betinget af, at den pågældende kan opnå kommunens tilladelse til sammenlægning, der skal forevises bestyrelsen inden den fysiske sammenlægning må påbegyndes.

Etablering af en af bestyrelsen godkendt forbindelse mellem de to lejligheder skal være tilendebragt senest 6 måneder efter overtagelsen, og skal godkendes af en af bestyrelsen udpeget byggesagkyndig, hvis honorar afholdes af andelshaveren. Honoraret kan opkræves via boligafgiften og er pligtig pengeydelse. Såfremt den bygningsagkyndige ikke kan godkende sammenlægningen, skal andelshaveren inden udløb af en påkravsfrist iværksætte tiltag anvist af den bygningsagkyndige. Sker dette ikke inden udløb af påkravsfristen, kan de pågældende tiltag iværksættes af foreningen for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes efter reglerne i § 24, dog kan brugsretten først bringes til ophør med 3 måneders varsel.

For sammenlægningen gælder:

at alle installationsarbejder vedrørende el og vand skal udføres af autoriseret håndværker,

at radiatorer ikke må fjernes og opsættes,

at der ikke må etableres køkken i det inddragede loftsareal,

at der ikke må etableres badeværelse eller toilet i det inddragede loftsareal,

at den til lejligheden hørende branddør alene fungerer som flugtvej, og at der ikke må monteres håndtag og lås på den udvendige side af denne dør. På den udvendige side af døren skal der altid være blændplade i stedet for lås samt

at den sammenlagte andel alene må bebos af personer, som anført i foreningens vedtægter § 14, stk. 3.

Ovenstående bestemmelser er også gældende for lejligheder beliggende på 2. sal, der udvider med det oprindelige loftsareal.

### Overdragelsessummen

§ 15. Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

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. Hvis der sker et fald i den offentlige ejendomsvurdering, og dette medfører et fald i forhold til den valgte andelskrone, er bestyrelsen bemyndiget til at nedsætte andelskronen til det maksimalt opnåelige efter samme metode, som er anvendt hidtil, indtil førstkommende ordinære generalforsamling.

### § 16. Udgået

§ 17. Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af en af bestyrelsen udpeget uvildig vurderingsmand med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Udgifterne hertil deles mellem køber og sælger. Den af vurderingsmanden udarbejdede vurderingsrapport må maksimalt være 6 måneder gammel på tidspunktet for underskrift af overdragelsesaftalen. Revurdering skal altid foretages af den vurderingsmand, der har udarbejdet den oprindelige vurderingsrapport. Ved vurderingsmand forstås det firma, som vurderingsmanden repræsenterer.

Ved salg skal der foretages syn af andelens el- og vvs- installationer. Disse syn skal foretages af en af bestyrelsen anvist autoriseret el- og vvs-installatør. Udgifterne skal deles mellem køber og sælger.

Udbedring af eventuelle mangler ved lejlighedens el- og vvs-installationer skal foretages af sælger **senest en måned efter at vurdering m.v. er foretaget**. Hvis det i vurderingsrapporten angives, at udbedring skal ske af en autoriseret installatør, kan bestyrelsen kræve at sælger skal kontakte en af bestyrelsen anvist el- og vvs-installatør. Dokumentation for udbedring i form af kopi af regninger fra henholdsvis el- og/eller vvs-installatøren, samt regninger for indkøb af materialer, skal være administrator i hænde **senest 6 uger efter at vurdering er foretaget**. Modtages dokumentation ikke som anført, vil der blive fremsendt påkrav om udbedring, hvilket påkrav vil blive pålagt et rykkergebyr. Gebyret er pligtig pengeydelse. Har sælger ikke udbedret mangler ved lejlighedens el- og vvs- installationer inden overtagelsen, vil der ved afregning blive tilbageholdt min. kr. 15.000,00 og bestyrelsen / administrator vil iværksætte udbedring for sælgers regning. Udbedring vil altid ske ved brug af autoriseret el- og vvs-installatør. Sælger betaler gebyr til bestyrelsen / administrator for at varetage denne opgave. Gebyret udgør p.t. kr. 2.000,00 + moms og fratrækkes, når endelig afregning sker. Gebyret er pligtig pengeydelse.

Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes et pristil-læg eller et prisnedslag under hensyn hertil.

stk. 2. Køberen kan nægte at overtage inventar, der ikke er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden.

stk. 3. Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsestilstand, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af ABF. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen.

stk. 4. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen, eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

**§ 18.** Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt om bestemmelserne om straf i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

stk. 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 forespørgsel i andelsboligbogen, udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendoms-mægler m.m. samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.

stk. 3. Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.

stk. 4. Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 5 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 2 uger før overtagelsesdagen.

Andelsboligforeningen afregner - efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret beløb med henblik på frigivelse af garantien - provenuet

til først eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

Ved afregningen overfor fraflyttende andelshaver tilbageholdes et beløb, stort kr. 25.000,00 til sikkerhed for dennes forpligtelser, ligesom der tilbageholdes beløb, jfr. foreløbig mangelseddel fra vurderingsmanden og beløb jfr. vedtægtens § 17, stk. 1, 3. afsnit. Såfremt afregningen sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved overdragelsen. Udbetaling af restbeløbet skal, såfremt det er muligt, ske senest 4 uger efter overtagelsen.

stk. 5. Køber skal snarest muligt efter overtagelse af lejligheden gennemgå denne for eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer og inventar, der er overtaget i forbindelse med lejligheden. Køber har fra administrator fået udleveret en kopi af den af vurderingsmanden udarbejdede foreløbige mangelseddel, som køber skal udfylde på side 3 og 4 og indsende til administrator, således at den er administrator i hænde senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Ca. 14 dage efter overtagelsen bliver lejligheden synet af vurderingsmanden med henblik på at konstatere, om sælger har udbedret de på den foreløbige mangelseddel side 1 og 2 nævnte mangler, ligesom vurderingsmanden ud fra sit kendskab til ejendommen vurderer de af køber anførte mangler på side 3 og 4. Vurderingsmanden udarbejder herefter en afsluttende mangelseddel, der fremsendes til køber og administrator.

stk. 6. Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

**§ 19.** Har andelshaveren ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed efter reglerne i § 14 og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 18.

## **§ 20. Udgået**

### **Dødsfald**

**§ 21.** Dør andelshaveren, har ægtefællen eller samleveren ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden, såfremt ægtefællen eller samleveren har haft fælles husstand med andelshaver umiddelbart forud for dødsfaldet.

stk. 2. Såfremt ægtefællen eller samleveren ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 14 at indstille, hvem der skal overtage andel og lejlighed.

stk. 3. Hvis der ikke efterlades ægtefælle eller samlever, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til personer, som beboede lejligheden ved dødsfaldet, og som i mindst 2 år umiddelbart forud for dødsfaldet havde fælles husstand med andelshaveren. Herefter gives fortrinsret til personer, der var beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op- og nedstigende linje. § 14 stk. 1 og § 18 finder tilsvarende anvendelse.

stk. 4. Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i en måned, der indtræder næst efter 3 månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 19 tilsvarende anvendelse.

### **Samlivsophævelse**

**§ 22.** 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 lejligheden.

stk. 2. Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden, skal ægtefællen 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 lejlighed efter reglerne i § 14.

stk. 3. Reglerne i stk. 1 og stk. 2 finder tilsvarende anvendelse for husstandsmedlemmer, der i mindst 2 år umiddelbart forud for overdragelsesdatoen har haft fælles husstand med andelshaveren.

### **Opsigelse**

**§ 23.** Andelshaverne kan ikke opsiges medlemsskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14 - 19 om overførsel af andelen med 3 mdr.'s varsel pr. førstkommande første.

### **Eksklusion**

**§ 24.** Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans/hendes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

- a) Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 6 dage efter, at skriftligt påkrav herom er fremsendt til medlemmet med oplysning om, at manglende betaling kan medføre eksklusion.
- b) Når et medlem er i restance med boligafgiften eller enhver anden ydelse, som udspringer af medlemskabet af foreningen eller brugsretten til en andel (så som varme- og vandbidrag, antennebidrag, bidrag til vaskeri og rykkergebyr m.v.) eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen med tillæg af rykkergebyr, senest 6 dage efter, at skriftligt påkrav herom er fremsendt til medlemmet med oplysning om, at manglende betaling kan medføre eksklusion.
- c) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt eller optræder til alvorlig skade eller ulempe for andre medlemmer eller foreningens virksomhed.
- d) Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.

- e) Såfremt § 14's begrænsninger med hensyn til antallet af voksne i lejlighederne ikke respekteres.
- f) Når et medlem holder dyr i strid med husorden og vedtægt.
- g) Når et medlem gentagne gange overtræder husordenen, uden at dette efter lejeloven berettiger til ophævelse/opsigelse.
- h) Når et medlem ikke giver bestyrelsen adgang til sin lejlighed, efter 2 skriftlige henvendelser herom, jfr. § 10.
- i) Når et medlem ikke udfører arbejderne i § 14 og 14A inden for de fastsatte tidsfrister, eller myndighedsgodkendelse ikke foreligger indenfor den i § 14 og 14A fastsatte tidsfrist.
- j) Når et medlem trods flere skriftlige henvendelser fortsætter med at henstille affald eller indbogenstande m.v. på ejendommens fællesarealer, jf. § 13, stk. 3 eller § 13, stk. 4.

Stk. 2 Pkt. g kræver enstemmighed i bestyrelsen.

Stk. 3 Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 14 m.v.

## **Generalforsamling**

**§ 25.** Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. 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 årsregnskab, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Bestyrelsen og administrationen bemyndiges til at foretage omlægning af eksisterende lån med uændret løbetid.
7. Valg af bestyrelsen.
8. Valg af administrator og revisor.
9. Eventuelt.

stk. 2. 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.

**§ 26.** 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.

stk. 2. 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 før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

stk. 3. Adgang til generalforsamling har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator og revisor samt personer indbudt af bestyrelsen, har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

stk. 4. Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver eller bestyrelsen. En andelshaver kan kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt. Bestyrelsen kan afgive 25 stemmer i henhold til fuldmagt. Stk. 5. Andelshavere med to andele (med henblik på sammenlægning) betragtes i alle tilfælde som andelshavere af én andele.

**§ 27.** Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændring, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 50 af foreningens medlemmer være til stede.

stk. 2. Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er repræsenteret og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne repræsenteret på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de repræsenterede for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er repræsenteret.

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

**§ 28.** Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren skriver referat. Dette underskrives af dirigenten og bestyrelsen. Referatet skal udsendes eller omdeles til andelshaverne senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse.

## **Bestyrelsen**

**§ 29.** Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

**§ 30.** Bestyrelsen består af 5-7 medlemmer. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden to suppleanter. Hvis formanden fratræder i utide, træder næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling.



stk. 2. Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Der kan kun vælges een person fra hver husstand.

stk. 3. Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges 3 bestyrelsesmedlemmer dog kun for 1 år. Bestyrelsessuppleanterne vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

stk. 4. Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 5, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

**§ 31.** Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han/hun eller en person, som han/hun er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

stk. 2. Der skrives referat af forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Referatet indføres i en protokol, der underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet. Protokollen skal på begæring forevises foreningens medlemmer.

stk. 3. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

**§ 32.** Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald, af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

stk. 3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i dennes forfald næstformandens stemme udslaget.

**§ 33.** Foreningen tegnes af formanden eller næstformanden og 3 andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Hvis antallet af bestyrelsesmedlemmer bliver 6 eller derunder tegnes foreningen af formanden eller næstformanden og 2 andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Formand, næstformand og kasserer har bemyndigelse til at attestere fakturaer op til kr. 25.000.

Formanden eller næstformand kan sammen med et bestyrelsesmedlem attestere fakturaer op til kr. 50.000.

Fakturaer over kr. 50.000 attesteres af den tegningsberettigede bestyrelse.

Den af bestyrelsen valgte kasserer har bemyndigelse til at disponere alene over foreningens kassebeholdning, som er en bankkonto med et indestående på p.t. maksimalt kr. 25.000. Kassereren har ligeledes bemyndigelse til at disponere over denne kassebeholdning / bankkonto via elektroniske bankprodukter, herunder netbank.

I forbindelse med større arrangementer på ejendommen, kan bestyrelsen beslutte, at indestående på bestyrelsens kassekonto for en kortere periode skal være større end kr. 25.000, dog maksimalt kr. 50.000.

### **Administration**

**§ 34.** Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

### **Regnskab og revision**

**§ 35.** Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret løber fra 1.oktober - 30. september.

stk. 2. Bestyrelsen foreslår i forbindelse med årsregnskabet, hvilken metode, der skal anvendes ved fastsættelse af andelens værdi, samt hvilken værdi, andelene herefter skal have.

stk. 3. Andelenes værdi fastsættes på den ordinære generalforsamling og er gældende fra denne dato og til næste generalforsamling.

**§ 36.** Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

stk. 2. Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

### **Opløsning**

**§ 37.** Opløsningen ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

stk. 2. Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 16. juni 1998, på ekstraordinær generalforsamling den 9. maj 2001, på den ekstraordinære generalforsamling 28. maj 2003, den ordinære generalforsamling den 28. januar 2004, den ekstraordinære generalforsamling den 26. maj 2005, den ordinære generalforsamling den 4. december 2006, den ekstraordinære generalforsamling den 15. januar 2007, ekstraordinære generalforsamling den 16. april 2007, den ekstraordinære generalforsamling den 14. april 2008, den ekstraordinære generalforsamling den 23. marts 2009, den ekstraordinære generalforsamling den 4. november 2009, den ekstraordinære generalforsamling den 23. maj 2011, den ekstraordinære generalforsamling den 25. februar 2013, den ordinære generalforsamling den 26. januar 2015, den ordinære generalforsamling den 25. januar 2016 og den ekstraordinære generalforsamling den 15. marts 2016

Bestyrelsen:



Loke Dupont (formand)



Mikkel Jurs (næstformand)



Per Blicher

Kenneth Faigh



Chakir Ulad Said



Laura Kramer Fisker



Esref Asani