

MODTAGET

- 4 OKT. 2010

## **Vedtægter for Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.**

(Vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling den 08.06.2010)

# Vedtægter for Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.

---

## Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse.....	2
§ 1. Navn og hjemsted.....	3
§ 2. Formål.....	3
§ 3. Medlemmer.....	3
§ 4. Indskud.....	3
§ 5. Hæftelse.....	4
§ 6. Andel.....	4
§ 7. Boligaftale.....	4
§ 8. Boligafgift.....	5
§ 9. Vedligeholdelse.....	5
§ 10. Forandringer.....	6
§ 11. Fremleje og forældrekøb.....	6
§ 12. Husorden.....	7
§ 13. Overdragelse.....	7
§ 14. Pris.....	8
§ 15. Fremgangsmåde.....	9
§ 16. Garanti for lån.....	10
§ 17. Indstilling.....	11
§ 18. Dødsfald.....	11
§ 19. Samlivsophævelse.....	11
§ 20. Opsigelse.....	12
§ 21. Eksklusion.....	12
§ 22. Ledige boliger.....	13
§ 23. Generalforsamling.....	13
§ 24. Indkaldelse m.v.....	13
§ 25. Flertal.....	14
§ 26. Dirigent m.v.....	15
§ 27. Bestyrelse.....	15
§ 28. Bestyrelsesmedlemmer.....	15
§ 29. Møder.....	16
§ 30. Tegningsret.....	16
§ 31. Administration.....	16
§ 32. Regnskab.....	16
§ 33. Revision.....	17
§ 34. Årsregnskab.....	17
§ 35. Opløsning.....	17
I bestyrelsen:.....	17

# Vedtægter for Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.

## § 1. Navn og hjemsted

- 1.1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.
- 1.2 Foreningens hjemsted er i Københavns kommune.

## § 2. Formål

- 2.1 Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr. nr. 2912 og 2913 Udenbys Klædebo kvarter, beliggende Århusgade 23 – 27/Randersgade 55, 2100 København Ø.

## § 3. Medlemmer

- 3.1 Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der samtidig med optagelsen overtager en beboelseslejlighed eller erhvervslejlighed i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg. Hver andelshaver må kun eje én beboelseslejlighed. Andelshavere med beboelseslejlighed er forpligtet til at bebo lejligheden (jf. dog § 11), hvorved forstås, at lejligheden anvendes som helårsbeboelse for andelshaveren og dennes husstand.
- 3.2 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.

## § 4. Indskud

- 4.1 Indskud udgør et beløb svarende til kr. 25,00 pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Foreningens samlede oprindelige indskudskapital udgør kr. 60.600,00, svarende til 2.424 m<sup>2</sup> á kr. 25,00. Der henvises til vedhæftede fortegnelse over andelenes bruttoetageareal.
- 4.2 Ved optagelse af en ny andelshaver efter stiftelsen skal der udover indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andel og lejlighed.

## **Vedtægter for Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.**

---

### **§ 5. Hæftelse**

- 5.1 Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende, jfr. dog stk. 2.
- 5.2 For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages 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 stk. 1 personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.
- 5.3 En fratrædende andelshaver eller hans bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

### **§ 6. Andel**

- 6.1 Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til lejlighedernes lejeværdi.
- 6.2 Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.
- 6.3 Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der skal ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebrev eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer mv.
- 6.4 For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis. Ved sammenlægning af lejligheder udfærdiges et nyt andelsbevis for den sammenlagte lejlighed.

### **§ 7. Boligaftale**

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

## **Vedtægter for Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.**

---

- 7.2 Foreningens bestyrelse har ret til at få eller skaffe sig adgang til enhver af foreningens boliger og erhvervsandele, når forholdene kræver det. Bestyrelsen skal som hovedregel meddele et skriftligt varsel 14 dage forud for det tidspunkt, hvor adgang kræves. I særlige tilfælde kan adgang kræves med kortere varsel, hvis bestyrelsen skønner det nødvendigt. Bestyrelsen skal i alle tilfælde meddele en skriftlig begrundelse for den krævede adgang. Tilsvarende ret til adgang har andre, som er anvist af bestyrelsen, for eksempel håndværkere. Også i disse tilfælde skal meddeles en skriftlig begrundelse for den krævede adgang. Såfremt en andelshaver modsætter sig, at bestyrelsen eller andre, som er anvist af bestyrelsen, får adgang til andelshaverens bolig eller erhvervsandel, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør, jf. § 21.

### **§ 8. Boligafgift**

- 8.1 Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshaverne af generalforsamlingen, der ligeledes er kompetent til at foretage regulering af boligafgiften for de enkelte lejligheder, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse kommer til at svare til lejlighedernes lejeværdi.
- 8.2 Ved opkrævning af ikke rettidig betalt boligafgift kan bestyrelsen pålægge andelshaverne et gebyr af samme størrelse, som fastsat i lov om leje.

### **§ 9. Vedligeholdelse**

- 9.1 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i lejligheden, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og køkkendøre samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- 9.2 En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler, som er knyttet til lejligheden med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderum og lign. Vedligeholdelsespligten omfatter dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen.
- 9.3 En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- 9.4 Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.
- 9.5 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 21.

# Vedtægter for Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.

## § 10. Forandringer

- 10.1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i lejligheden. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
- 10.2 Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- 10.3 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises.

## § 11. Fremleje og forældrekøb

- 11.1 En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af sin beboelseslejlighed til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3 og stk. 4
- 11.2 En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin beboelseslejlighed 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 et år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde så som svigtende salg. Der skal oprettes en fremlejekontrakt, der skal forevises bestyrelsen, som skal godkende såvel fremlejetageren som betingelserne for fremlejemålet.
- 11.3 En andelshaver er, uanset andelshaverens begrundelse, berettiget til at fremleje eller udlåne sin bolig i en sammenhængende periode på maksimalt 1 år inden for en ejer-periode på 3 år. Når et fremlejeforhold i henhold til denne bestemmelse er ophørt, skal der gå mindst to år før et nyt fremlejeforhold i henhold til denne bestemmelse må påbegynde. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet. § 11, stk. 3 kan anvendes i kombination med § 11, stk. 2.
- 11.4 En andelshaver er, også umiddelbart i tilknytning til køb af en andel, berettiget til at fremleje sin bolig til et af sine børn (forældrekøb). En andelshaver, der fremlejer sin bolig i henhold til denne bestemmelse, er ikke berettiget til at indtræde i bestyrelsen, jf. § 28, stk. 5. En andelshaver, der fremlejer sin bolig i henhold til denne bestemmelse, er berettiget til at foretage fremleje efter § 11, stk. 2, når det barn, der fremlejes til i henhold til denne bestemmelse (§ 11, stk. 4) har beboet lejligheden i mindst 1 år.
- 11.5 Fremleje eller lån af enkelte værelser i en andelslejlighed kan tillades af bestyrelsen på de af bestyrelsen fastsatte betingelser.

## Vedtægter for Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.

- 11.6 Fremleje eller lån af erhvervslejligheder kan som udgangspunkt ikke tillades. Som erhvervslejlighed forstås i denne forbindelse ligeledes den sammenlagte andelslejlighed, Århusgade 27, st. th. Bestyrelsen kan dog give tilladelse til fremleje eller lån, og kan i den forbindelse stille krav om sikkerhedsstillelse fra andelshaveren, ligesom der skal udarbejdes en fremlejekontrakt, der skal forevises bestyrelsen, som skal godkende såvel fremlejetageren som betingelserne for fremlejemalet.

### § 12. Husorden

- 12.1 Generalforsamlingen kan til enhver tid fastsætte bindende regler for husorden, husdyrhold m.v. for alle andelshavere.
- 12.2 Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

### § 13. Overdragelse

- 13.1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i beboelseslejligheden eller overtager erhvervslejligheden. Ved overdragelse af beboelseslejligheder skal reglerne i § 13.2 følges. 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 overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst de seneste to år før overtagelsen. Ved bytning er det en betingelse, at andelshaveren har været medlem af foreningen i mindst tre år, og at der byttes med en anden andelshaver.
  - B) Den andelshaver, der i henhold til andelsboligforeningens regler for sammenlægning af lejligheder er berettiget til at foretage sammenlægning, dog under forudsætning af, at den pågældende andelshaver underskriver andelsboligforeningens sædvanlige aftale herom.
  - C) Andre andelshavere der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Det er dog en betingelse, at den andelshaver som flytter internt i foreningen frigør sin lejlighed. Den således ledigblevne lejlighed skal herefter overdrages efter bestemmelserne i § 13, stk. 2 B, C og D. Indstillingsretten til den ledigblevne lejlighed efter § 13, stk. 2 D, overlades til den andelshaver, der fraflytter foreningen.
  - D) Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers kan slettes.
  - E) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

## Vedtægter for Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.

---

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

### § 14. Pris

- 14.1 Prisen for andel og lejlighed skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:
- A) Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.
  - B) Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
  - C) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
  - D) Såfremt lejlighedens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.
  - E) Værdien af erhvervsvirksomhed, herunder goodwill, driftsmidler, varelager og lignende, der sædvanligt indgår i overdragelsen af en erhvervsvirksomhed.
- 14.2 Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B-D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet på udførelses-tidspunktet.

## **Vedtægter for Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.**

---

- 14.3 Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og lejlighed overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.
- 14.4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen kan forlange, at opgørelsen skal udfærdiges på en standardformular, der udleveres af bestyrelsen. Bestyrelsen kan beslutte, når andelshaverens opgørelse er modtaget, at lade forbedring af inventar og løsøre vurdere af en sagkyndig. Honorar til den sagkyndige betales af den fraflyttende andelshaver.
- 14.5 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 særlig 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 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.

### **§ 15. Fremgangsmåde**

- 15.1 Når en andelshaver ønsker at overdrage sin lejlighed, skal dette skriftligt meddeles bestyrelsen. Samtidig hermed skal andelshaveren til bestyrelsen aflevere den i § 14, stk. 4, nævnte opgørelse over forbedringer mv.
- 15.2 Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal overdrager til erhverver udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en af bestyrelsen godkendt opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand og eventuel erhvervsvirksomhed. Overdrager skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre erhverver bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og om straf.
- 15.3 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 med et af bestyrelsen fastsat beløb. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler mm., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller –auktion.
- 15.4 Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

## **Vedtægter for Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.**

---

- 15.5 Andelsboligforeningen afregner – med fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- 15.6 Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- 15.7 Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen, skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 8 dage fra overtagelsen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.
- 15.8 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 5-7 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

### **§ 16. Garanti for lån**

- 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 på salg af boligen er indbetalt til foreningen, 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 månedssydelsers og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

## **Vedtægter for Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.**

---

### **§ 17. Indstilling**

- 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 lejlighed og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15. Der henvises i øvrigt til § 22.

### **§ 18. Dødsfald**

- 18.1 I tilfælde af at en andelshaver med brugsret til en beboelseslejlighed afgår ved døden, er den pågældendes eventuelle ægtefælle 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 eller andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 2 år.
  - B) Andelshavere, som i henhold til § 13.2, litra B, er berettiget til at foretage sammenlægning.
  - C) Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.
- Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen, ligesom pris og vilkår skal godkendes.
- 18.3 I tilfælde af at en andelshaver med brugsret til en erhvervslejlighed afgår ved døden, skal dødsboet være berettiget til at afhænde andel og lejlighed efter reglerne i §13.
- 18.4 Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 4-8 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.
- 18.5 Lejligheden 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.

### **§ 19. Samlivsophævelse**

- 19.1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til lejligheden, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

## **Vedtægter for Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.**

---

- 19.2 Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold til parternes aftale skal overtage andel og lejlighed, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst de seneste 2 år før samlivsophævelsen.
- 19.3 Ved ægtefælles/registrerede partneres fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen, skal begge ægtefæller/registrerede partnere være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle/registrerede partnere overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19, stk. 2 finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles/registrerede partneres overtagelse gennem skifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 4-8 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/registrerede partner i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

### **§ 20. Opsigelse**

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

### **§ 21. Eksklusion**

- 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.
  - C) Hvis en andelshaver modsætter sig, at bestyrelsen eller andre får adgang til andelen, hvor de har ret hertil, jf. vedtægternes § 7, stk. 2, og lejelovens bestemmelser om udlejers adgang til det lejede.
  - D) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.
  - E) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
  - F) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
  - G) 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 lejlighed, og der forholdes som bestemt i § 17.

## Vedtægter for Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.

### § 22. Ledige boliger

- 22.1 I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en lejlighed, 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 gå frem efter reglerne i § 13.2 B og C og D. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

### § 23. Generalforsamling

- 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 og referent.
  - 2) Bestyrelsens 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, -suppleanter, administrator og revisor.
  - 7) Eventuelt.
- Punkternes rækkefølge besluttet af bestyrelsen, som også selv kan tilføje emner til dagsordenen.
- 23.3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

### § 24. Indkaldelse m.v.

- 24.1 Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal foregå med brev til samtlige andelshavere og skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.
- 24.2 Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.
- 24.3 Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

## Vedtægter for Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.

---

- 24.4 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller samlever. De(n) adgangsberettede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der ligeledes kan tage ordet. Administrator og revisor, samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- 24.5 Hver andel giver én stemme. Lejligheder, som er sammenlagt, udgør én andel og giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/registrerede partner eller samlever, til et barn, der fremlejer andelen i henhold til § 11, stk. 4, til et myndigt husstandsmedlem, en anden andelshaver eller til bestyrelsen. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt. Bestyrelsen kan afgive stemmer i henhold til fuldmagt uden begrænsning i antal. Fuldmagter til bestyrelsen må ikke være generelt formuleret, men skal angive hvad andelshavere ønsker at stemme ved de enkelte punkter/forslag. Fuldmagter til bestyrelsen, som ikke opfylder nævnte krav anses som ugyldige. Andelshavere som har fremlejet deres lejlighed har ikke stemmeret.

### **§ 25. Flertal**

- 25.1 Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændringer mv., jf § 25, stk. 2, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning, jf. § 25, stk. 4. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.
- 25.2 Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem andele, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 30 %, eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 30 % af den hidtidige boligafgift, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer.

Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, som skal afholdes inden 30 dage.

Ved den ny generalforsamling kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

- 25.3 Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.
- 25.4 Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med et flertal på mindst 3/4 af ja og nej stemmer.

Er ikke mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 3/4 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, som skal afholdes inden 30 dage.

Ved den ny generalforsamling kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 3/4 af ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

## Vedtægter for Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.

### § 26. Dirigent m.v.

- 26.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- 26.2 Referenten skriver protokollat for generalforsamlingen.

Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal tilstilles andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

### § 27. Bestyrelse

- 27.1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.
- 27.2 Beslutning om optagelse af realkreditlån kan træffes af bestyrelsen, såfremt lånet er tilbudt til hel eller delvis indfrielse af pantegæld (omprioritering), og medlemmerne ikke hæfter personligt for lånet.

### § 28. Bestyrelsesmedlemmer

- 28.1 Bestyrelsen består af en formand og yderligere 4 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- 28.2 Formand vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.
- 28.3 De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.
- 28.4 Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- 28.5 Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller/registrerede partnere, myndige husstandsmedlemmer, samt børn, der er fremlejetagere i henhold til § 11, stk. 4. Som bestyrelsesmedlem eller -suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand. Genvalg kan finde sted.
- 28.6 Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand.
- 28.7 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratreden fungerer næstformanden i hans sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratreden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

# Vedtægter for Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.

## § 29. Møder

- 29.1 Bestyrelsesmøder indkaldes af formanden, i dennes forfald af næstformanden eller af to medlemmer af bestyrelsen.
- 29.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere to medlemmer er til stede.
- 29.3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt flertal. Ved stemmelighed er formandens eller, i dennes forfald, næstformandens stemme udslagsgivende.
- 29.4 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.
- 29.5 Der skrives protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer og bekendtgøres senest en måned efter mødets afholdelse for andelshaverne ved opslag. Kopi af mødereferater skal opbevares af administrator.
- 29.6 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

## § 30. Tegningsret

- 30.1 Foreningen tegnes af formanden eller næstformanden og 2 andre bestyrelsesmedlemmer i forening. Også ved pantsætning af foreningens ejendom som led i omprioritering, jfr. § 27, stk. 2.

## § 31. Administration

- 31.1 Generalforsamlingen skal vælge en professionel administrator til at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.
- 31.2 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlige ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.

## § 32. Regnskab

- 32.1 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabs-skik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret.

## Vedtægter for Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.

- 32.2 I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.
- 32.3 Som note til regnskabet oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 16.

### § 33. Revision

- 33.1 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.

### § 34. Årsregnskab

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

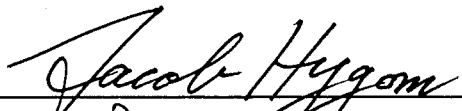
### § 35. Opløsning

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

Således vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 08.06.2010

#### I bestyrelsen:

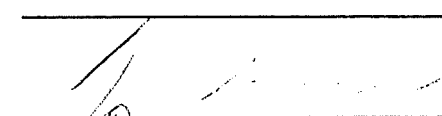
Jacob Hygom (Formand):



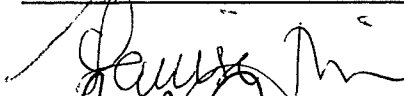
Villy Quaade (Næstformand):



Jonas Toft Hansen:



Louise Thielsen:



Marina Bay Dueholm:

