

VEDTÆGTER
FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN
BALDERSGADE 57

Indholdsfortegnelse

Navn og hjemsted.	3
Formål.	3
Medlemmer.	3
Indskud.	3
Hæftelse.	3
Andel.	4
Boligaftale.	4
Boligafgift.	4
Vedligeholdelse.	5
Forandringer.	6
Fremleje.	6
Sammenlægning	6
Husorden.	7
Overdragelse.	7
Pris.	8
Fremgangsmåde.	9
Garanti for lån.	10
Dødsfald.	11
Samlivsophævelse.	11
Opsigelse.	11
Eksklusion.	11
Generalforsamling.	12
Indkaldelse m.v.	12
Flertal.	13
Dirigent m.v.	14
Bestyrelsen.	14
Bestyrelsesmedlemmer.	14
Møder.	14
Tegningsret.	15
Administration.	15
Regnskab.	15
Revision.	16
Opløsning.	16
Bekendtgørelser	16

§ 1
Navn og hjemsted.

- (1.1) Foreningens navn er: "Andelsboligforeningen Baldersgade 57".
- (1.2) Foreningens hjemsted er i Københavns kommune.

§ 2
Formål.

- (2.1) Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr. nr. 3668 udenbys klædebo kvarter.

§ 3
Medlemmer.

- (3.1) Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der beboer eller samtidig med optagelse flytter ind i en lejlighed i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med tillæg. Hvert medlem kan normalt kun have en lejlighed og er forpligtet til at bebo lejligheden, jfr. dog § 11.

§ 4
Indskud.

- (4.1) Indskud udgør et beløb svarende til 1 måneds boligafgift.
- (4.2) Indskuddet skal betales kontant.
- (4.3) Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen skal der ud over indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 15 godkendes for andel og lejlighed.

§ 5
Hæftelse.

- (5.1) Medlemmer hæfter alene med deres indskud for forpligtelser der vedrører foreningen 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 pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.
- (5.3) En fratrædende andelshaver eller andelshaverens 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) Medlemmer har andel i foreningens formue i henhold til deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andele således, at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til lejlighedens 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. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a. 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.
- (6.4) For andelen udstedes digitalt et andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for det bortkomne andelsbevis.

§ 7
Boligaftale.

- (7.1) Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om andelsboligens brug m.v.

§ 8
Boligafgift.

- (8.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle medlemmer 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 lejlighedens lejeværdi.
- (8.2) Rettidig indbetaling af boligafgiften er den 4. i måneden. Falder den 4. på en lørdag eller en helligdag udskydes indbetalingsdatoen til den førstkommande hverdag.
- (8.3) For sen indbetaling af boligafgiften betragtes som misligholdelse af boligaftalen. Har et medlem ikke efter skriftlig påkrav fra kassereren eller andet bestyrelsesmedlem senest 14 dage efter udløb af den i stk. 2 fastsatte betalingstermin erlagt skyldig boligafgift mister medlemmet samtlige sine rettigheder men hæfter stadig for de dets påhvilende forpligtelser. Ved for sen indbetaling af boligafgiften er medlemmet endvidere forpligtet til at betale en strafafgift, der skal dække de tab foreningen lider p.g.a. den manglende indbetaling. Strafafgiften er ved generalforsamlingen fastsat til kr. 200,-.

- (8.4) I ganske særlige tilfælde hvor sygdom (dokumenteret ved lægeattest), arbejdsløshed eller andre uforskyldte omstændigheder måtte gøre sig gældende kan bestyrelsen, hvis skriftlig anmodning fremsættes senest sidste hverdag i en måned, give udsættelse med betaling af boligafgiften i indtil 3 måneder.
Udsættelsen sidestilles dog med for sen indbetaling og skyldner skal derfor erlægge strafafgift. Strafafgiften er ved generalforsamling fastsat til kr. 50,-.
- (8.5) Beløbet til a'conto betaling af fjernvarme fastsættes i rimeligt forhold til sidste års forbrug. Evt. difference indregnes i a'conto beløb for første måned i nyt regnskabsår. A'conto beløbet indregnes i den månedlige huslejeopkrævning, men specificeres særskilt på huslejeopkrævning.
- (8.6) Ved fraflytning midt i en varmeregnskabsperiode, tilbageholder A/B kr. 1.000,- til evt. modregning i varmeregnskabet.
- (8.7) Evt. difference i varmeregnskabet, fordeles forholdsmæssigt i mellem køber og sælger i forhold til det antal måneder de har beboet lejligheden i det pågældende varmeregnskabsår. For sælgers vedkommende justeret for det i stk. 6 opkrævede depositum.

§ 9

Vedligeholdelse.

- (9.1) 1) Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger (lodrette strenge inkl. afgreninger) og bortset fra udskiftning af hoved- og køkkendør samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør så som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- (9.1) 2) Maling af radiatorer må kun ske på bestyrelsens anmodning og efter bestyrelsens anvisninger. Hvis dette ikke er overholdt, udskifter bestyrelsen radiatorerne på andelshavers regning ved fraflyttelse.
- (9.1) 3) Andelshaver må ikke fjerne puds, filt eller tapet fra vægge. Andelshaver må dog gerne udskifte tapet eller filt.
- (9.2) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden nærmer 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.
- (9.3) Vedligeholdelse/modernisering/ombygning af foreningens øvrige ejendom (trapper, tag, gård, vaskekælder, kælder, m.v.) samt rydning af sne på fortov, forestås når bestyrelsen tager beslutning herom, af alle beboere i fællesskab, af håndværkere eller af andre af bestyrelsen udpegede personer.

- (9.4) Andelshaverne kan ikke undslå at deltage i arbejdet nævnt under stk. 4. Forsømmer en andelshaver at deltage i arbejdet i mere end fire uger efter at være blevet gjort opmærksom på manglen, idømmes denne en bøde, der skal stå i rimeligt forhold til det antal timer, det ville tage at udføre arbejdet. Prisen sættes til 300 kroner pr. påbegyndt time, plus 500 kroner i startgebyr med tanke på det besvær, det tilfalder bestyrelsen at varetage organiseringen af denne alternative udførsel af opgaverne, hvor stor eller lille, den end måtte være. Ved længerevarende sygdom kan bestyrelsen dog fratage andelshavers pligt ift. opgaverne.

Tilkendegiver en andelshaver ved generalforsamlingen, at andelshaveren ikke vil deltage i arbejdet nævnt under stk. 3 er bøden forfalden til betaling i månedlige rater sammen med indbetaling af boligafgift. Tilkendegiver en andelshaver på et senere tidspunkt, at andelshaveren ikke vil deltage i arbejdet nævnt under stk. 4 er hele bøden forfalden til betaling ved førstkommande dato for indbetaling af boligafgift. Betales bøden ikke stilles andelshaveren som § 21.

- (9.5) Bestyrelsen varetager organiseringen af arbejdsopgaver/viceværtfunktionen.

§ 10

Forandringer.

- (10.1) Andelshaveren er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden. Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.
- (10.2) Enhver forandring skal, inden den bringes til udførelse, anmeldes til 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.
- (10.3) Ved følgende forandringer kan bestyrelsen ikke blankt nægte tilladelse til iværksættelse, men alene som vilkår for godkendelse stille krav om normal forsvarlig udførelse af arbejdet: Udskiftning af køkken, indretning af bad i eksisterende rum, forsænkning af lofter, nedrivning af vægge mellem beboelsesrum, opsætning af faste skabe, udvidelse af el-installationer og tilsvarende sædvanlige forandringer Jfr. dog § 10 stk. 4.
- (10.4) Bestyrelsen kan blankt forbyde installation af vaskemaskiner m.v. hvis foreningen stiller vaskefaciliteter til rådighed for medlemmerne.

§ 11

Fremleje.

- (11.1) Såfremt en andelshaver har ønske om midlertidigt at fraflytte sin andelsbolig, kan bestyrelsen tillade, at andelshaveren fremlejer eller -låner boligen i en periode, der maksimalt andrager 1 år. Bestyrelsen kan i særlige tilfælde tillade at fremlejeperioden forlænges ud over 1 år. En andelshaver kan kun fremleje eller -låne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives når en andelshaver af særlige grunde midlertidigt må fraflytte sin lejlighed for en kortere eller længere periode. Midlertidige grunde er; når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse,

forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste eller midlertidig forflyttelse. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

- (11.2) Fremlejesummen udgør den sædvanlige boligafgift. Leje- el. låntager overtager i aftaleperioden andelshaverens pligter overfor foreningen.
- (11.3) Fremleje eller -lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.
- (11.4) Andelsbogliforeningens bestyrelse påser ved sin behandling af anmodning om fremleje el. – lån, at aftalebetingelser er i overensstemmelse med gældende ret samt at leje- el. låntager kan godkendes efter foreningens normer for andelshavere. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes.

§ 12

Husorden.

- (12.1) Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle medlemmer fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.
- (12.2) Musikinstrumenter, motorer, faste maskiner samt vaskemaskiner må ikke anbringes i ejendommen eller på grunden uden bestyrelsens samtykke, der ligeledes kræves til anbringelse af antenner til radio- og fjernsynsmodtagere. Egentlig erhvervsvirksomhed må ikke uden bestyrelsens samtykke drives fra lejlighederne i foreningens ejendom, ej heller må drives anden virksomhed, der efter bestyrelsens skøn forårsager larm, ilde lugt eller frembyder ubehagelig skue. Skilte og reklamer må ikke anbringes på ejendommen uden bestyrelsens samtykke.
- (12.3) Såfremt et medlem i væsentlig grad forulemper sine medbeboere, overtræder foreningens vedtægter eller de alment gældende husordenregler, kan medlemmet efter forslag fra bestyrelsen på en generalforsamling slettes som medlem og må da straks fraflytte foreningens ejendom og stilles i øvrigt som om det havde gjort sig skyldig i misligholdelse.
- (12.4) For drift af vaskekælder er bestyrelsen til enhver tid forpligtiget til at foretage hvad der måtte være til fælles gavn for medlemmerne. Retningslinjerne for benyttelse af vaskefaciliteterne fremgår af husordenen.
- (12.5) Husdyr må ikke holdes i andelsforeningen uden bestyrelsens skriftlige samtykke. Det er kun lovligt at holde kat. Uanset bestemmelser om forbud mod husdyrhold er det altid tilladt at holde førerhund. Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

§ 13

Sammenlægning.

- (13.1) Beslutningen om at tillade sammenlægning af andelsboliger gælder i en forsøgsperiode omfattet af en solnedgangsklausul og er dermed kun gældende indtil den ordinære

generalforsamling i 2026, dog senest til den 1. juni 2026. Derefter bortfalder muligheden for sammenlægning automatisk, medmindre generalforsamlingen beslutter andet.

(13.2) Det er tilladt at sammenlægge to andelsboliger til én andelsbolig. Ved sammenlægning skal følgende betingelser være opfyldt:

- a) Kun naboledigheder kan lægges sammen. Der kan således ikke ske sammenlægning op og ned.
- b) Samtlige udgifter i forbindelse med sammenlægningen skal afholdes af erhvervende andelshaver.
- c) Som anført i § 10, skal alle forandringer udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter. Dertil skal foreningens vedtagne husorden overholdes.
- d) Ansøgning om samtykke til at nedlægge en andelsbolig ved sammenlægning samt dertilhørende byggetilladelse skal indsendes af erhververen til kommunen inden 3 måneder efter overtagelsen af andelsboligen. Færdigmelding af byggearbejdet skal indsendes af erhververen til kommunen senest 12 måneder efter opnået byggetilladelse. Bestyrelsen skal have tilsendt kopier af samtlige ansøgninger og tilladelser.
- e) I det tilfælde, at der ikke opnås tilladelse af kommunen til sammenlægning, og bestyrelsen derefter ikke vurderer, at der kan opnås tilladelse ved en ny ansøgning, da skal andelshaver omgående sætte den ene af de to ledigheder til salg, jf. § 14.
- f) Hvis sammenlægningen ikke er tilendebragt indenfor 12 måneder efter opnået byggetilladelse, skal bestyrelsen foranledige arbejdet udført på andelshaverens regning. Udgiften hertil betragtes som pligtig pengeydelse, og kan ved manglende betaling medføre eksklusion af foreningen. Hvis bestyrelsen vurderer det mere hensigtsmæssigt, kan den begære den senest erhvervede ledighed sat til salg, jf. § 14, til samme andelskrone som den er købt. Eventuel fortjeneste tilfalder foreningen.
- g) Den erhvervende andelshaver må ikke fremleje i perioden fra køb af naboledighed og indtil sammenlægningen er tilendebragt.
- h) Facade mod hovedtrappe må ikke ændres. Hvis den ene hoveddør blændes indefra, skal der af hensyn til brandvæsenet sættes skilt uden på døren om dette. Hvis den ene køkkendør mod bagtrappen ønskes blændet, skal det ske i overensstemmelse med byggemyndighedernes krav og udseendemæssigt i overensstemmelse med resten af bagtrappen.
- i) Hvis den ene af de to ledigheder, der sammenlægges, har toilet til bagtrappen, da skal dette toilet enten nedlægges, integreres i selve ledigheden som en egen enhed eller i et nyt sammenlagt badeværelse. Toiletdøren til bagtrappen skal i alle henseender blændes i overensstemmelse med byggemyndighedernes krav og udseendemæssigt i overensstemmelse med resten af bagtrappen.
- j) Den sammenlagte andelsbolig betragtes i alle henseender som én andel, med ét andelsbevis og én adresse. Det betyder én stemme ved generalforsamlinger.
- k) Efter sammenlægning ændres arealerne for alle ledigheder i BBR grundet fællesarealer fordelt på færre enheder. Fordelingstallet forbliver dog det samme, som før den første sammenlægning, fordelt efter oprindeligt indskud, både i forhold til værdi og boligydelse.
- l) Den sammenlagte andelsbolig må kun have ét køkken, én elmåler samt én dørtelefon.
- m) En sammenlagt andelsbolig kan højst have to opbevaringsrum.
- n) En sammenlagt ledighed har dobbelt så mange arbejdsopgaver som en oprindelig ledighed.

§ 14
Overdragelse.

- (14.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er denne berettiget til at overdrage andelen til tredjemand i overensstemmelse med punkt 13.2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal skriftlig begrundelse gives.
- (14.2) Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i nedenstående rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i § 17 og § 18:
- a) Ved bytning, eller til en person, der i mindst 2 år før overdragelsen har haft fælles husstand med andelshaveren.
 - b) En anden andelshaver i foreningen, der ønsker at erhverve andelsboligen med henblik på sammenlægning efter reglerne i § 13, og som har været andelshaver i foreningen i mindst 2 år. Internt opslag om salg skal hænges op i opgangen i 14 dage og udsendes til medlemmer på e-mail. Samme opslag gælder også for litra D.
 - c) Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han/hun er beslægtet med i lige op - eller nedstigende linje, for hvilket det gælder, at andelshaver skal have beboet husstanden i mindst 2 år.
 - d) Andre andelshavere har dernæst fortrinsret i forhold til deres anciennitet – den med længst medlemskab i foreningen går forud. Sker overdragelsen i henhold til denne bestemmelse, overtager den fraflyttede andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne lejlighed, hvis dette ønskes af fraflytter..
 - d) Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der anbefales af fraflyttende andelshaver – hvis der ikke har været internt ønske om overtagelse af boligen inden for 14 dage fra opslag er hængt op.
 - e) Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der står indført på en ekstern liste, hvis Generalforsamlingen finder en sådan nødvendig i forhold til konjunkturerne. Hvis, der for tiden ingen venteliste er, må nye beboer findes gennem eksterne opslag.
- (14.4) Har en andelshaver 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 eller såfremt andelshaveren bortgår ved dødsfald, dog jfr. § 17, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

§ 15
Pris.

- (15.1) Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 15.2. 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, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. Har sælger beboet lejligheden i mere end 2 år er denne forpligtiget til at få udført en professionel rapport over op/og nedskrivninger, jvf. § 15.2 Taler særlige forhold for, at en rapport behøves (fx at køber begrundet påpeger væsentligt belæg for nedskrivning), selvom sælger kun har beboet boligen i under to år, kan bestyrelsen kræve, at en sådan udføres.

- B) Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- C) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- D) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

- (15.2) Værdiansættelse og fradrag efter § 15.1 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. Vurderingen foretages af den professionelle teknikker, der for tiden anbefales af bestyrelsen. Vurderingen betales af sælger.
- (15.3) Ved salg af andele, skal der udarbejdes et el-tjek. Sælger betaler for udarbejdelse af el-tjekket og sælger skal sørge for at udbedre de mangler, som el-tjekket angiver.
- (15.4) Ved salg af andele, skal udarbejdes et vvs-tjek. Sælger betaler for udarbejdelse af vvs-tjekket og sælger skal sørge for at udbedre de mangler, som vvs-tjekket angiver.
- (15.5) Bestyrelsen udpeger den/de leverandører som skal stå for udarbejdelse af el-tjek og vvs-tjek.
- (15.6) Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.
- (15.7) 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 én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

- (15.8) Der skal i forbindelse med overdragelse indbetales et administrationsgebyr af køber svarende til administrators omkostninger i forbindelse med gennemførelsen af overdragelsen. Beløbet fastsættes af administrator.

§ 16

Fremgangsmåde.

- (16.1) Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal inden aftalens indgåelse gøre sig selv bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.
- (16.2) Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som - efter fradrag af sine 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.
- (16.3) Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter, o. lign. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af købers eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- (16.4) Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. 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. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.
- (16.5) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3-5, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 17

Garanti for lån.

- (17.1) I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og Vedtægter af 26. maj 2025

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.

- (17.2) Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 18

Dødsfald.

- (18.1) I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle/samlever være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.
- (18.2) Ønsker ægtefællen ikke at overtage medlemskabet, kan andelen overdrages efter gældende regler.
- (18.3) Efterlades ingen ægtefælle, skal der gives fortrinsret til personer, som beboede boligen ved dødsfaldet, og som i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Dernæst til personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig meddelelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved dennes død.
- (18.4) Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest d. 1. i den måned, der indtræder næstefter 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 14 anvendelse.

§ 19

Samlivsophævelse.

- (19.1) Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller ligesom ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelser bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

§ 20

Opsigelse.

- (20.1) Andelshaverne kan ikke opsiges deres medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i § 13-19 om overførelse af

andelen.

§ 21
Eksklusion.

- (21.1) I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:
- 1) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.
 - 2) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 17 stk. 1.
 - 3) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.
 - 4) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
 - 5) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
 - 6) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejereren til at ophæve lejemålet.
- (21.2) Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed, og der forholdes som bestemt i § 14 stk. 4.

§ 22
Generalforsamling.

- (22.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- (22.2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
- 1) Bestyrelsens beretning.
 - 2) Fremlæggelse af årsberetning og revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
 - 3) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
 - 4) Forslag.
 - 5) Valg til bestyrelsen.
 - 6) Eventuelt.
- (22.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertallet af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 23
Indkaldelse m.v.

- (23.1) Generalforsamling indkaldes skriftligt med 14 dages varsel der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelse skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.
- (23.2) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage, ved ekstraordinær generalforsamling dog 5 dage før generalforsamlingen.
- (23.3) Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved et opslag eller på lignende måde, eksempelvis elektronisk, senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.
- (23.4) Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller en myndig nærtstående, der bebor lejligheden sammen med andelshaveren. Administrator og revisor har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- (23.5) Hver andel giver een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller en myndig nærtstående, der bebor lejligheden sammen med andelshaveren, eller til anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt.

§ 24

Flertal.

- (24.1) Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være tilstede.
- (24.2) Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 3/5 af medlemmerne er til stede og med mindst 3/5 flertal. Er der ikke mindst 3/5 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men er mindst 3/5 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 3/5 flertal, uanset hvor mange der er mødt.
- (24.3) Ændringer af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter pro rata.
- (24.4) Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige medlemmer. Er der ikke mindst 4/5 af samtlige medlemmer til stede på generalforsamlingen, men er et flertal på mindst 4/5 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 4/5 flertal, uanset hvor mange der er mødt. Vedtagne forslag skal underskrives af andelshaverne på generalforsamlingen. Underskriften er bindende.

§ 25

Dirigent m.v.

- (25.1) Generalforsamlingen vælger selv sine dirigent. Der skrives et kort referat af det på generalforsamlingen passerede. Referatet underskrives af dirigenten og formanden. Foreningens medlemmer skal efter generalforsamlingen have adgang til referatet enten elektronisk eller ved omdeling eller udsendelse.

§ 26

Bestyrelsen.

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

§ 27

Bestyrelsesmedlemmer.

- (27.1) Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand udpeges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en kasserer og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.
- (27.2) Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefælle/samlever samt myndige nærtstående, såfremt de bebor en lejlighed sammen med andelshaver. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand.
- (27.3) Bestyrelsesmedlemmer vælges for to år ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges to bestyrelsesmedlemmer dog kun for et år. Bestyrelses-suppleanter vælges for et år ad gangen.
- (27.4) 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 tre, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.
- (27.5) I tilfælde af at bestyrelsen ikke kan bemandes ved A/Bs normale procedure dvs. ved valg/genvalg af bestyrelsesmedlemmer på frivillig basis, må man overveje indførelse af en turnusordning.

§ 28

Møder.

- (28.1) 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.

- (28.2) Bestyrelsesmøder opsummeres i en mail til de andre bestyrelsesmedlemmer, således at ”referatet” er at finde i den den til hver en tid for foreningens medlemmer tilgængelige formandsmail.
- (28.3) Bestyrelsen bestemmer selv sin forretningsorden.
- (28.4) Foreningens korrespondance, regnskab m.v. skal enten opbevares på foreningens hjemmeside eller i formandsmailens indboks. Et medlem skal på forlangende kunne få kodeord til hjemmeside såvel som formandsmail.

§ 29

Tegningsret.

- (29.1) Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i foreningen. Efter generalforsamlingens beslutning er formanden samt to bestyrelsesmedlemmer i foreningen legitimeret til på foreningens vegne at optage såvel foreløbige som endelige lån imod pantsikkerhed i foreningens ejendom matr. nr. 3668 udenbys klædebo kvarter.

§ 30

Administration

- (30.1) Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en kasserer eller en revisor til som administrator at forestå foreningens almindelige økonomiske og evt. juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator.
- (30.2) Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.
- (30.3) Foreningens midler henstår i et til enhver tid af bestyrelsen valgt pengeinstitut. Foreningens midler kan kun hæves ved underskrift af samtlige af bestyrelsens medlemmer dog jfr. stk. 2.

§ 31

Regnskab.

- (31.1) Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret løber fra 1/1 - 31/12.
- (31.2) I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til de priser og prisstigninger på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 15. Forslaget anføres som note til regnskabet.

§ 32
Revision.

- (32.1) Generalforsamlingen vælger en revisor - der dog ikke samtidig må være foreningens administrator - til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.
- (32.2) Den reviderede årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes, omdeles eller er elektronisk tilgængelig samtidig med indkaldelsen.

§ 33
Opløsning.

- (33.1) Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- (33.2) 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.

Bekendtgørelser:

- Ang. ejendomsvurdering: Når andelshaver ønsker at sælge, står bestyrelsen for at få indhentet valuarvurdering, hvis en sådan pt. ikke er gældende. Betales af foreningen. Bestyrelsen står for at arrangere ekstraordinær generalforsamling til vedtagelse af den nye andelskrone.
- Reduktion af stueetagens boligafgift: Grundet manglende altaner, kompenseres stueetagens boligafgift med 200 kr. / måned indtil 2044 – vedtaget i 2014.

Disse vedtægter træder i stedet for vedtægerne vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling den 23. februar 2006. Alle tillæg til vedtægerne af 2006 er ikke længere gyldige, dog er de i disse anførte betingelser stadig gældende ift. til stadig brug, fx betingelser for allerede gennemførte forældre køb.

Således vedtaget på generalforsamlingen den 5. maj 2025.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Irina Maria Clara Hansen Papazu

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Baldersgade 57

Serienummer: 93e4daa1-1c4a-4cc6-a1d3-c22e964ae4ee

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-06-13 07:26:32 UTC



Niels Terp Jessen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 065 - AB Baldersgade 57

Serienummer: a16d269f-9d25-43d6-aeeb-8f03ac297f06

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-06-15 20:50:23 UTC



Rasmus Theilgaard Andresen

Bestyrelsesformand

På vegne af: 065 - AB Baldersgade 57

Serienummer: 21ee8b26-be67-4802-b104-9c77dce2d3bc

IP: 87.116.xxx.xxx

2025-06-17 10:08:01 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.