



Vedtægt

for

A/B Kronborggade 7 - 9



§ 1 Navn og hjemsted

- 1.1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9.
- 1.2 Foreningens hjemsted er i Københavns kommune.

§ 2 Formål

- 2.1 Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 2670 og 2671 Udenbys Klædebo, beliggende Kronborggade 7-9, 2200 København N.

§ 3 Medlemmer

- 3.1 Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebeer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.
- 3.2 Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 3.3 Ved 'flytte ind i' forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 3.4 Hver andelshaver må ikke benytte mere end een bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.
- 3.5 Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær eller der er tale om det sidste udlejede lejemål.

§ 4 Indskud

- 4.1 Indskud udgør kr. 1.000,- pr. andel.
- 4.2 Indskuddet skal indbetales kontant, idet dog beboere, der indtræder ved stiftelsen, kan modregne depositum, forudbetaling og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto.
- 4.3 Ved optagelse af en ny andelshaver efter stiftelsen skal der ud over indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andel og lejlighed.



§ 5 Hæftelse

- 5.1 Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende 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 lovlige vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og 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 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 boligernes 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 tilgodelavende.
- 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.

§ 7 Boligaftale

- 7.1 Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse fastsætte en husorden, der nærmere regulerer boligens brug, husdyrhold, orden mv. jfr. § 12.
- 7.2 En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form med mindre generalforsamlingens dispensation opnås. Lovlig eksisterende erhvervsbenyttelse berøres ikke af nærværende bestemmelse.



§ 8 Boligafgift

- 8.1 Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
- 8.2 Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes, således at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jfr. § 6.

§ 9 Vedligeholdelse

- 9.1 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre 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 køk kenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- 9.2 En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller område, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, altaner, terrasser, have og lign. For så vidt angår rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader, Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.
- 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 og carporte 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, Bestyrelsen kan med 8 dages varsel efter fristens udløb forlange en besigtigelse til konstatering af afhjælpningen med bistand fra en voldgiftsmand jfr. § 14.5. Nægtelse af medvirken til besigtigelse kan ligeledes medføre eksklusion jfr. ovaifor.
- 9.6 Bestyrelsen indkalder to gange årligt (forår og efterår) andelshaverne til arbejdsdag. Formålet med arbejdsdagen er at få udført lettere vedligehold, forbedringer, oprydning et, samt at styrke det sociale sammenhold i andelsforeningens. Bestyrelsen eller andre interesserede planlægger arbejdsdagen og sørger for indkøb af relevante materialer og mad og drikke til deltagerne. Hver andel er forpligtet til at deltage i arbejdsdagen med mindst én beboer (men gerne flere), med mindre særlige omstændigheder (som f.eks. en andelshavers fysiske begrænsninger) gør sig gældende. Hvis en andel er forhindret i at deltage i arbejdsdagen, så kan man udføre en opgave, dette fordrer dog at man selv finder opgaven, får den godkendt af bestyrelsen, køber det nødvendig ind til opgaven og skal have udført opgaven senest 30 dage efter arbejdsdagen er afholdt. Det beløb der skal refunderes sender andelshaver selv kvitteringer på til administrator der vil refundere beløbet. Hvis en andel udebliver fra arbejdsdagen uden at have meldt afbud, og ikke foreslår at udføre en arbejdsopgave, pålægges andelshaveren en bøde på 500 kroner, der opkræves over boligafgiften.



§ 10 Forandringer

- 10.1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, 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. Der må ikke udføres lønnede arbejdsopgaver fra andelshavere der bebor foreningen.
- 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

- 11.1 En andelshaver må kun overlade brugen af sin bolig til andre end medlemmer af husstanden, såfremt bestyrelsen er informeret herom. Ved fremleje skal der foreligge en underskrevet lejekontrakt eller lignende aftale, dette gælder også ved korttidsudlejning. Andelshaveren har ved fremleje fortsat de samme forpligtelser i forhold til foreningen, herunder betaling af boligafgift, deltagelse i arbejdsweekend mv. Andelshaveren har ansvar for, at lejere kender og overholder husordenen”.
- 11.2 En andelshaver er berettiget til at fremleje eller fremlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse uden begrundelse. Fremleje kan først ske 1 år efter overtagelsesdatoen. Der kan kun gives tilladelse til fremleje i højst 2 år over en 5 års periode.
- 11.3 Fremleje eller lån af enkelte værelser er tilladt med bestyrelsens vidende.
- 11.4 En andelshaver er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie- og fritidsmæssige formål. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af tre dages varighed og kan sammenlagt højst udgøre 10 uger pr. kalenderår. Bestyrelsen og de øvrige beboere i ejendommen skal senest en uge før opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen. Udover at informere bestyrelsen skal der opsættes en seddel i opgangen, hvor der er beskrevet hvem der bor i lejligheden og telefonnummer på andelshaveren/udlejer. Hvis udlejer ikke er til at komme i kontakt med, skal udlejer sikre en anden kontaktperson. Andelshaveren har ansvaret for at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager.
- 11.5 Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejning i en periode på to år, hvis andelshaver ikke overholder betingelserne.



§ 12 Husorden

- 12.1 Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.
- 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 bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Meddelelse skal gives til bestyrelsen senest 3 måneder før fraflytningen. Den fraflyttende andelshaver er medansvarlig for at fremme salget med fornøden hurtighed, for at undgå unødige sagsskridt og forsinkelse af salget. Hvis andelshaveren ikke selv bidrager til at fremme salget, kan andelshaveren ikke nødvendigvis forvente, at fraflytning kan ske 3 måneder efter meddelelsen er givet til bestyrelsen, uanset ovenstående. 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:
- Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, forældre, bedsteforældre eller søskende samt nevøer og niecer eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen. Meddelelse om indstilling i henhold hertil skal gives senest samtidig med meddelelse om fraflytning, jfr. § 13, stk. 1.
 - Andre andelshavere, der efter bestyrelsens opslag, der skal foretages senest 1 uge efter modtagelse af vurderingsrapport samt el- og vvsrapport, deltager i en fremvisning af lejligheden, der skal finde sted inden 14 dage efter bestyrelsens modtagelse af vurderingsrapport samt el- og vvs-rapport, og som ønsker at købe den pågældende lejlighed, hvilket skal meddeles senest 1 uge efter fremvisningen. Såfremt flere end 1 ønsker at købe lejligheden, trækkes der lod mellem de interesserede. Overtagelse i medfør af denne bestemmelse forudsætter, at overtagerens således ledigblevne andelsbolig sælges i h.t. bestemmelserne i § 13, stk. 2 C) eller D).
 - Den eller de personer, som ved lodtrækning får retten til at købe andelen. Til deltagelse i sådan lodtrækning, kan der for hver andel indstilles 1 person (eller husstand), dog ikke af den eller de, der fraflytter, ej heller af andelshavere, hvis indstillede køberemne ved et af de sidste 2 salg er blevet udtrukket som vinder. Dog kan en indstillet person kun have et lod i lodtrækningen. For at kunne deltage i lodtrækningen kræves det, at man har givet møde ved besigtigelse af lejligheden, hvortil bestyrelsen indkalder inden 1 uge efter det er afklaret, at § 13, stk. 2 lit. B) ikke kommer til anvendelse. Offentlig lodtrækning finder sted inden 24 timer efter besigtigelse med deltagelse af mindst 2 medlemmer af bestyrelsen. De i lodtrækningen deltagende trækkes alle ud i rangfølge.
 - Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.



§ 14 Pris

- 14.1 Prisen for andel og bolig 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:
- 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.
 - Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
 - Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
 - Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektiv prisnedslag under hensyn hertil.
- 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, excl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer eller husholdningsmaskiner, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, beregnes tillæg respektive nedslag efter litra D under hensyntagen til maskinernes alder og forventede normal levetid.
- 14.3 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.
- 14.4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.
- 14.5 Ved overdragelse skal benyttes valuar eller vurderingsmand til at vurdere de af den fraflyttende andelshaver opgjorte forbedringer samt andelslejlighedens vedligeholdelsesstand.
- 14.6 Vurderingsmanden/valuaren skal ved besigtigelsen af lejligheden indkalde den pågældende andelshaver og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Der skal endvidere udarbejdes en el- og VVS-rapport. Bestyrelsen skal orienteres om datoen for besigtigelse af lejligheden og har ret til at overvære besigtigelsen. Vurderingsmandens honorar betales af den fraflyttende andelshaver.



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

§ 15 Fremgangsmåde

- 15.1 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 endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.
- 15.2 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 til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller auktion.
- 15.3 Overdragelsessummen skal senest 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 lluflyttende andelshaver.
- 15.4 Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o.lign. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved ovdagelsen.
- 15.5 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. 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.
- 15.6 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3-5, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.



§ 16 Garanti for lån

- 16.1 1 tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen, Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 21 om eksklusion.
- 16.2 Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 17 Ubenyttede boliger

- 17.1 Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

§ 18 Dødsfald

- 18.1 I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- 18.2 Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:
- Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 1 år.
 - Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 1 år
 - Afdødes børn, børnebørn, forældre, bedsteforældre eller søskende, nevøer og niecer.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

- 18.3 Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.



- 18.4 Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 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 Samlivsopphævelse

- 19.1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- 19.2 Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold I øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsopphævelsen.
- 19.3 Ved ægtefælles fortsættelse af medlemsskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19 stk. 2 finder §§ 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle 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 boligen, 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, bo ligafgift eller andre skyldige beløb afenhver 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 stk. 1.
 - c) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.
 - d) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.



- e) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- f) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejereren til at ophæve lejemålet.

21.2 Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 17.

§ 22 Ledige boliger

22.1 I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter § 17, § 18 eller § 21, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13.2 B og C. 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.
- 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.
- 7) Eventuelt.

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 mv.

- 24.1 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.
- 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, eksempelvis elektronisk fx via mail, senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.
- 24.4 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- 24.5 Hver andel giver een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt.

§ 25

- 25.1 Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2- 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 boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejde eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25%, eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25% 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, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.
- 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 med et flertal på mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 3/4 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 3/4 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.



§ 26 Dirigent mv.

- 26.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- 26.2 Der skrives et kort referat af det på generalforsamlingen passerede. Referatet underskrives af dirigenten og formanden. Foreningens medlemme skal senest 1 måned efter generalforsamlingen have adgang til referatet fx via mail, ved omdeling eller udsendelse.
- .

§ 27 Bestyrelse

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

§ 28 Bestyrelsesmedlemmer

- 28.1 Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- 28.3 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 en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- 28.5 Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges een person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsbo-figen, Genvalg kan fmde sted.
- 28.6 Bestyrelsen konstituerer sig selv.
- 28.7 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 generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordnære generalforsamling.

§ 29

- 29.1 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.
- 29.2 Et bestyrelsesmedlem skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen og offentliggøres. Personsager føres ikke til pronkollat.



29.3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 30 Tegningsret

30.1 Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 31 Administration

31.1 Generalforsamlingen vælger en administrator 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 sædvanlig ansvars- og besvigelserforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.

§ 32 Regnskab

32.1 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er 1. feb.-31. jan.

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. Ved beregning af andelsværdien kan der efter generalforsamlingens beslutning passiveres et beløb til imødegåelse af eventuelt fald i værdien som følge af vedligeholdelsesarbejder eller andet. Forslaget anføres som note til regnskabet.

32.3 Som note til regnskabet oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 16.

32.4 Hvert år medtages i resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fomyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

§ 33 Revision

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



§ 34

- 34.1 Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget vil blive udsendt, omdelt eller elektronisk være tilgængelig f.eks. via mail sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

§ 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 generalforsamling den 17. april 2000 og med ændringer vedtaget på generalforsamlinger den 24. juni 2003, 30. maj 2005, 31. maj 2007, 7. september 2010, 20. maj 2015, 24. maj 2016, 29. maj 2018, 28. maj 2019 og 11. september 2024.

--- Underskrives digitalt af foreningens bestyrelse ---



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.”

Lars Borch Egevang Venbjerg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kronborggade

Serienummer: 371750ba-3b4d-4f13-95ae-6843e49662f3

IP: 87.52.xxx.xxx

2024-11-14 07:16:24 UTC



Andrea Viinblad Thuesen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Kronborggade

Serienummer: 3c018a6d-1370-485c-bece-72796615f914

IP: 2.104.xxx.xxx

2024-11-15 07:13:19 UTC



Navnet er skjult

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kronborggade

Serienummer: 2bbd50ae-30d0-4da2-bc6b-2d3060c757d7

IP: 80.71.xxx.xxx

2024-11-16 08:26:04 UTC



Penneo dokumentnøgle: S53BN-05WGP-A6JA4-1TPNI-BZMX4-PJBBG

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**