

## § 1.

### Navn og hjemsted.

- 1.1. Foreningens navn er Andelsboligforeningen Woltershus.
- 1.2. Foreningen har hjemsted i Københavns Kommune.

## § 2.

### Formål.

- 2.1. Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr. nr. 17 y og 17 æ Sundbyøster, København, beliggende Woltersgade 1-3, Holmbladsgade 50-52 og Lybækgade 2-4, 2300 København S.

## § 3.

### Medlemmer

- 3.1. Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erklærer det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.
- 3.2. Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort 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.
- 3.3. Ved "beboelse" forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 3.4. Ved "flytte ind" forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 3.5. Hver andelshaver må ikke benytte mere end 1 bolig i foreningen, og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende.
- 3.6. Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, som optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.

## § 4.

### Indskud

- 4.1. For beboere, der ved stiftelsen indtrådte som medlemmer, udgjorde indskuddet pr. andel et beløb svarende til 300,00 kr. pr. kvm.
- 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.

## § 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 lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaveren uanset stk. 1 personligt og pro rata, såfremt kreditor har taget forbehold herom.
- 5.3. En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil en ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed 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 §§ 13-18, 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 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 eller 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 § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.
- 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 bortkommet andelsbevis.
  - 6.4.1 Foretages der sammenlægning af lejligheder, bliver der udstedt et nyt andelsbevis for den samlede nye 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.
- 7.2. En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form, dog bortses fra erhverv, der udøves i form af hjemmearbejdspladser og lignende virksomhed.

## § 8.

### Boligafgift og fællesarbejde

- 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 tilvækst til foreningens formue, jfr. § 6.1.
- 8.3. Generalforsamlingen kan beslutte, at der ved udførelse af vedligeholdelses eller forbedringsarbejder skal være mulighed for at gennemføre fællesarbejde. Ved beslutning om fællesarbejde skal generalforsamlingen vedtage et tillæg til boligafgiften, som et engangsbeløb, der skal betales af de andelshavere, der ikke deltager i fællesarbejdet eller ikke yder en efter bestyrelsens skøn tilfredsstillende arbejdsindsats. Engangsbeløbet kan højst udgøre andelshaverens del af den besparelse, der kan opnås ved fællesarbejdet.
- 8.4. På begæring af mindst tre fremmødte andelshavere skal enkeltbesparelser, der beløbsmæssigt overstiger fem % af den årlige boligafgift, endeligt dokumenteres ved to skriftlige tilbud. Et eller flere engangsbeløb må inden for regnskabsår ikke overstige i alt 10 % af den årlige boligafgift. Betaling af beløbet sker efter bestyrelsens anvisning.
- 8.5. Bestyrelsen indkalder skriftligt, med mindst fire ugers varsel, til fællesarbejde. Indkaldelsen skal indeholde tid, sted, arbejdsopgaver, samt frist for tilmelding. Bestyrelsen tilrettelægger arbejdet for de tilmeldte andelshavere.

Alle andelshavere opkræves månedlig en betaling, hvor beløbet hvert år fastsættes på den årlige generalforsamling. De som deltager i den årlige fællesarbejdsdag, der arrangeres af bestyrelsen, får den månedlige indbetaling tilbagebetalt 1 gang årligt. For andelshavere, der ikke deltager i den årlige fællesarbejdsdag, arrangeret af bestyrelsen, forefindes der ingen tilbagebetaling af de månedlige indbetalinger. Beløbet vil i disse tilfælde tilfalde andelsboligforeningen.

## § 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 for eksempel 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 eller områder, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, altaner, terrasser og lignende. 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, 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. § 20.

## § 10.

### Forandringer.

- 10.1. En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog bestemmelserne nedenfor. Forandringer skal altid udføres fagmæssigt korrekt og i overensstemmelse med kravene i de på udførelsestidspunktet gældende regler i byggelovgivningen, herunder i bygningsreglementet samt i anerkender normer og anvisninger. Endvidere skal alle forandringer været i overensstemmelse med eventuelle lokalplaner, som ejendommen måtte være omfattet af, samt opfylde eventuelle tinglyste servitutter på ejendommen.
- 10.2. Forandringer der påvirker hovedejendommen, herunder eksempelvis ændring af bærende vægge eller lignende, skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 6 uger inden de iværksættes. Vurderer bestyrelsen, at en anmeldt forandring vil stride imod denne vedtægtsbestemmelse, eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget anmeldelse om den påtænkte forandring. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det ved endelig dom eller forlig er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
- 10.3. En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller ændringer på fællesinstallationer eller bygningsdele, hvis dette svækker ejendommens bærende konstruktioner, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse skriftligt har godkendt dette. Bestyrelsen kan nægte at give en sådan godkendelse, hvis bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller stride mod andre andelshaveres interesser.
- 10.4. Bestyrelsen kan opstille rimelige betingelser for godkendelse af anmeldte forandringer, herunder at der tegnes entrepriseforsikring eller stilles anden passende sikkerhed for foreningens krav mod andelshaveren og/eller til opfyldelse af et eventuelt erstatningsansvar, der opstår i forbindelse med eller efter forandringens udførelse, også i forholdet til andre andelshavere. Der skal altid anvendes

håndværkere med ansvarsforsikring, som kan kræves udpeget eller godkendt af bestyrelsen. Udføres der statisk arbejde, skal statikere føre tilsyn med arbejdets udførelse, herunder være til stede, når interim understøtning udføres og i forbindelse med andre sådanne kritiske tidspunkter i udførelsesfasen. Bestyrelsen kan endvidere kræve at skulle påse arbejdet undervejs med egen teknisk rådgiver, hvilket dog ikke fritager eller reducerer andelshaveren og sine rådgivere og håndværkere for deres ansvar. Andelshaveren skal afholde alle udgifter forbundet med andelshaverens udførelse af forandringer og holde foreningens skadesløs for de omkostninger, som foreningen måtte få som følge af andelshaverens forandring, herunder også udgifter til fagkyndigt tilsyn på vegne af foreningen beskrevet her. Der må ikke udføres selv- eller medbyg, når det angår indretning eller renovering af badeværelser. Alt EL- og VVS-arbejde skal udføres af autoriserede fagfolk og ved arbejder, der påvirker ejendommens statiske forhold eller influerer på ejendommens brandmæssige forhold, skal altid anvendes certificeret statiker og brandrådgiver. Ved forandringer, der igangsættes af andelshaveren, kan andelshaveren ikke kræve udgifter afholdt af andelsboligforeningen endsige pålægge denne udgifter.

- 10.5. Til installationer, der kræver udvidet brug af el, gas, vand eller lignende, kræves godkendelse fra bestyrelsen. Godkendelsen kan betinges af, at andelshaveren betaler et beløb til dækning af de merudgifter for foreningen, som installationen medfører. Beløbet kan fastsættes som en løbende betaling eller et beløb til betaling af én gang.
- 10.6. Ønskes forandringer udført af hensyn til ældres eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringens gennemførelse af retablering ved andelshaverens fraflytning. Foretages fagmæssig korrekt retablering ikke, kan foreningens eventuelle udgifter til foretagelse heraf modregnes i provenuet ved salg.
- 10.7. Andelshaveren skal indhente bygningsmyndighedernes forudgående byggetilladelse, hvor en godkendelse er påkrævet, og skal sende en kopi af byggetilladelse samt alle tegninger og andet bilagsmateriale til byggeansøgningen til bestyrelsen. Byggetilladelsen skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet igangsættes, og i øvrigt under forudsætning af bestyrelsens godkendelse. Enhver ændring under arbejdets udførelse skal myndighedsgodkendes, og bestyrelsen skal orienteres og godkende sådanne ændringer, og ved arbejdets afslutning, påhviler det andelshaveren at aflevere kopi af endelig ibrugtagningstilladelse og tegninger af arbejdet "som udført". Heri ligger ingen ansvarsændring, jf. nedenfor, idet bestyrelsen alene opbevarer materialet til eventuelt senere brug, og ikke ved orienteringen påtager sig noget ansvar for indholdet eller udførelsen i overensstemmelse hermed.
- 10.8. Andelshaveren er altid ansvarlig for enhver skade relateret til forandringer, installationer og forbedringer i andelsboligen, som andelshaveren selv har udført, ladet udføre (hoved- eller underentreprenører), eller som andelshaveren har erhvervet i forbindelse med en overdragelse, uanset om andelshaver ved overdragelsen har været bekendt hermed. Dette gælder også for skader på ejendommen eller andre andelsboliger forårsaget af det her nævnte. Andelshaveren er i øvrigt erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af andelshaver selv, dennes husstand eller andre, som andelshaver har givet adgang til ejendommen og lejligheden, ligesom andelshaveren tillige påtager sig hæftelsen for selvstændigt virkende tredjemand samt hændelige skader. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. Ved et salg af andelsboligen påhviler det den sælgende andelshaver at orientere den købende andelshaver om alle sådanne arbejder, der måtte være udført, og udlevere alt materiale omkring byggesagen, beskrevet i denne bestemmelse, således at den købende andelshaver kan tage disse informationer i betragtning ved køkets indgåelse og købesummens forhandling vel vidende, at andelsboligforeningen altid kan henholde sig til den til enhver tid værende ejer af andelsboligen, hvis der måtte konstateres skade eller nærliggende risiko herfor på fællesejendommen eller andre andelsboliger. Den købende andelshaver påtager sig således det objektive ansvar for skader og følgeskader, der måtte være udført af den sælgende andelshaver eller dennes håndværkere eller rådgivere herunder for hændelige skader.

- 10.9. Ved en andelshavers indretning af bolig, hvor der ikke tidligere har været bolig, herunder eksempelvis ved konvertering af stue- og kælderlejligheder fra erhverv eller af tidligere loftsrum til beboelse, påhviler det andelshaveren selv at sikre den nye andelsbolig til beboelse imod fugt og foretage alle sådanne fugt-, brand- og varmeisoleringsmæssige skridt der måtte være nødvendige for at sikre den kommende bolig imod indtrængende fugt, brand- og varmetab, og nødvendiggør dette udførelse arbejde og forbedringer på fælles ejendommen, afholder andelshaveren alle de dermed forbundne udgifter, idet andelsboligforeningen hverken i forbindelse med arbejdets udførelse eller senere herunder fra senere ejere af den pågældende andelsbolig kan påføres udgifter i den forbindelse.
- 10.10. Er der igangsat forandringer i en andelsbolig uden godkendelse, eller forsømmes en lejlighed groft, eller er en andelshavers forsømmelse til gene for de øvrige i ejendommen, kan bestyrelsen kræve fornøden reetablering, renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Krav herom skal fremsættes skriftligt, og kan også ske ved elektronisk kommunikation herunder ved e-mail eller anden sædvanlig, digital kommunikationsform. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne skride til eksklusion, hvorved brugsretten til andelsboligen og eventuelt depotrum samtidig bringes til ophør, samt lade den fornødne reetablering, skadesudbedring, renholdelse eller vedligeholdelse udføre for andelshaverens regning og risiko. Sådanne udgifter kan modregnes i provenuet i forbindelse med eksklusionssalget.
- 10.11. Sammenlægning af lejligheder skal påbegyndes umiddelbart efter overtagelse af den pågældende lejlighed og sammenlægningen skal være tilendebragt senest 6 måneder efter overtagelsesdagen.

## § 11.

### Fremleje

- 11.1. En andelshaver må hverken helt eller delvist overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han/hun er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.
- 11.2. En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst et år, er berettiget til at fremleje eller låne sin bolig ud for en begrænset periode på minimum 14 dage og maksimum 24 måneder. Hvis en andelshaver har haft sin lejlighed fremlejet, skal andelshaveren bebo lejligheden min. 1 år før nyt fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet.
- 11.3. Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastlagte betingelser. Der skal dog være mulighed for at foretage udlejning af et enkelt værelse uden bestyrelsens tilladelse. Dette omfatter ikke korttidsudlejning jf. §11.4
- 11.4. En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst 1 år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af 3 dages varighed og kan sammenlagt højst udgøre 2 uger pr. kalenderår. Bestyrelsen og de øvrige beboere i ejendommen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske. Andelshaveren har ansvaret for at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager, jf. stk. 4. Overtrædelse af reglerne for udlejning, anses for at være alvorlig skade eller ulempe for andre medlemmer eller foreningens virksomhed. Det kan efter påkrav eller i gentagelsestilfælde medføre eksklusion i henhold til eksklusionsbestemmelsen i vedtægternes § 20.
- 11.5. Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaver ikke overholder betingelserne i 11.4

## § 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/hun berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2. til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. 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 gives i nedenstående rækkefølge:
  - A.  
Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindste det seneste år før overdragelsen.
  - B.  
Andre andelshaver, der er indtegnet på en venteligste hos administrator, der ønsker at foretage sammenlægning af lejligheder.
  - 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. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne bolig overlades til den fraflyttede andelshaver.
  - D.  
Andre andelshavere, der er indtegnet på en indstillingsliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på listen, går forud for de senere indtegnede. Den indtegnede kan, når denne får indstillingsretten, indstille en køber.
  - E.  
Andre, der indstilles af den fraflyttede 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:
- A.  
Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris ved 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. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftaler 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 tilpasse eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- D.  
Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg henholdsvis 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 (ABF) 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 henholdsvis nedslag efter litra D under hensyntagen til maskinernes alder og forventede normale 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 fraflyttede andelshaver.
- 14.5. Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker med udgangspunkt i en opgørelse udarbejdet af en af bestyrelsen udpeget byggesagkyndig. Udgiften til udarbejdelse af vurderingsrapport deles ligeligt mellem køber og sælger.
- 14.6. Sælger skal sørge for, at der udføres anmærkningsfrie el- og vvs-syn af andelsboligen, som udarbejdes af autoriseret håndværkere. Udgifterne til udarbejdelse af el – og vvs rapporter deles ligeligt mellem køber og sælger. Ved sammenlægning af lejligheder, hvor el- og vvs-installationer

ombygges væsentligt eller udskiftes, kan bestyrelsen, efter sælgers ansøgning om dispensation, beslutte at det førnævnte krav først gælder fra arbejdernes afslutning.

Køber betaler i denne situation omkostningerne, og påtager sig samtidigt ansvaret for eventuelle skader, der skulle opstå efter overtagelsen og frem til der er udarbejdet anmærkningsfrie el- og vvs-rapporter.

## § 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 overdragelse skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overtagelsen 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, udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.
- 15.3. 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.
- 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 og lignende. 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 overtagelsen.
- 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 eller løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 8 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor 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.
- 15.6. Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3 – 5, skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

## § 16.

### Ubenyttede boliger

- 16.1. 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 overdragelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

## § 17.

### Dødsfald

- 17.1. I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- 17.2. 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:
- 17.3. Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder
- 17.4. Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
- 17.5. Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.
- 17.6. Personer, som af den afdøde overfor bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans/hendes død.
- 17.7. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.
- 17.8. 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 – 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3 – 6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser overfor foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.
- 17.9. Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næste 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.

## § 18.

### Samlivsophævelse

- 18.1. 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.
- 18.2. 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 samlivsophævelsen.

- 18.3. Ved ægtefælles fortsættelse af medlemskab 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 § 18, stk. 2, finder §§ 14 – 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 overfor foreningen.

## § 19.

### Opsigelse

- 19.1. En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13 – 18 om overførsel af andelen.

## § 20.

### Eksklusion

- 20.1. 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 anden andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og tråds påkrav ikke fortager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.
- C. Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
- D. Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- E. Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter Lejelovens bestemmelser berettiger udlejereren til at ophæve lejemålet.

- 20.2 Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 16.

## § 21.

### Ledige boliger

- 21.1. 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 § 16, § 17 eller § 20, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af en andelshaver gå frem efter reglerne i § 13.2. B og C. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

## § 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. Valg af dirigent
  2. Bestyrelsens beretning
  3. Planer for kommende års planlagte vedligehold drøftes og godkendes af Generalforsamlingen.
  4. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberegning samt godkendelse af årsrapporten.
  5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring til boligafgiften.
  6. Forslag
  7. Valg
  8. Eventuelt
- 22.3. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller  $\frac{1}{4}$  af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

## § 23.

### Indkaldelse m.v.

- 23.1. Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med mindst 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstra ved ordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.
- 23.2. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.
- 23.3. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.
- 23.4. Adgang til at deltage og tage ordet på generalforsamlingen samt 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.
- 23.5. Hver andel giver 1 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 1 stemme i henhold til fuldmagt.

## § 24.

## Flertal

- 24.1. 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.
- 24.2. Forslag om vedtægtsændringer, om nyt tilskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften eller en iværksættelse af forbedringsarbejder 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 stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af "ja" eller "nej" stemmer for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af "ja" og "nej" stemmer, uanset hvor mange der er repræsenteret.
- 24.3. Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer, overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.
- 24.4. Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst  $\frac{3}{4}$  af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst  $\frac{3}{4}$  af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på  $\frac{3}{4}$  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  $\frac{3}{4}$  af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

## § 25.

### Dirigent m.v.

- 25.1. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- 25.2. Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal tilstilles andelshaverne senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse.

## § 26.

### Bestyrelse

- 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 en formand og yderligere 2 – 5 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

- 27.2. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen for 1 år ad gangen.
- 27.3. Generalforsamlingen vælger desuden for 1 år ad gangen 1 eller 2 bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- 27.4. Som bestyrelsesmedlemmer eller –suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller, myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller – suppleant kan vælges 1 person for hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvælg kan finde sted.
- 27.5. Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær.
- 27.6. Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

## § 28.

### Møder

- 28.1. Et bestyrelsesmedlem må ikke kun deltage i behandlingen af en sag, såfremt han/hun eller en anden person, som han/hun er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have interesser i sagens afgørelse.
- 28.2. Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.
- 28.3. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

## § 29.

### Tegningsret

29.1. Foreningen tegnes af 2 bestyrelsesmedlemmer i forening.

## § 30.

### Administration

- 30.1. Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå ejendommens almindelige forvaltning. Generalforsamlingen kan alene antage en administrator, som er behørigt ansvarsforsikret. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.
- 30.2. Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration og reglerne i nærværende paragrafs stk. 2 og 3 finder anvendelse.
- 30.3. Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævnning ved underskrift fra 2 bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen – det være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele og andet, skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.
- 30.4. Bestyrelsen kan helt eller delvist overlade bogføring, opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger, til et pengeinstitut eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen fra sin midte vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske udbetalinger.

## § 31.

### Regnskab

- 31.1. Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er 1/1 – 31/12.
- 31.2. I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport skal der 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 en note til årsrapporten.

## §32.

### Revision

- 32.1. Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol.
- 32.2. Den reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelse til den ordinære generalforsamling.

## § 33.

### Opløsning

- 33.1. Opløsning ved likvidation forestås af 1 likvidator, der vælges af generalforsamlingen.
- 33.2. Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til enhver tid værende andelshavere i forhold til deres andels størrelse.

- - - - -

Således vedtaget på foreningens generalforsamling 24. marts 2015, ekstraordinær generalforsamling 29. april 2015, ekstraordinær generalforsamling den 25. april 2016, ekstraordinær generalforsamling 3. maj 2017, ordinære generalforsamling den 12. marts 2018, ekstraordinær generalforsamling den 16. juni 2019, ekstraordinær generalforsamling den 6. december 2021 samt ekstraordinær generalforsamling den 6. december 2022. Tilføjet ændringer som vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 26. maj 2024.