

VEDTÆGTER
for
Andelsboligforeningen
Ved Valby Station
CVR-nr. 26 92 04 77

Indhold:

§ 1	Navn og hjemsted.....	side 3
§ 2	Formål.....	side 3
§ 3	Medlemmer.....	side 3
§ 4	Indskud.....	side 3
§ 5	Hæftelse.....	side 5
§ 6	Andel.....	side 5
§ 7	Boligaftale.....	side 5
§ 8	Boligaftgift.....	side 5
§ 9	Vedligeholdelse.....	side 6
§ 10	Forandringer.....	side 6
§ 10A	Udvidelse med loftsrum.....	side 7

§ 11	Fremleje	side 7
§ 12	Husorden	side 8
§ 13	Overdragelse	side 8
§ 14	Pris	side 9
§ 15	Fremgangsmåde	side 10
§ 16	Garanti for lån	side 10
§ 17	Ubenyttede boliger	side 11
§ 18	Dødsfald	side 11
§ 19	Samlivsophævelse	side 12
§ 20	Opsigelse	side 12
§ 21	Eksklusion	side 12
§ 22	Ledige boliger	side 13
§ 23	Generalforsamling	side 13
§ 24	Indkaldelse m.v.	side 13
§ 25	Flertal	side 14
§ 26	Dirigent	side 15
§ 27	Bestyrelse	side 15
§ 28	Bestyrelsesmedlemmer	side 15
§ 29	Bestyrelsesmøder	side 16
§ 30	Tegningsret	side 16
§ 31	Administration	side 16
§ 32	Regnskab	side 17
§ 33	Revision	side 17
§ 34	Udsendelse af årsregnskab m.v.	side 17
§ 35	Opløsning	side 17

§ 1.
Navn og hjemsted

- 1.1. Foreningens navn er Andelsboligforeningen Ved Valby Station. Foreningen har følgende CVR-nr.: 26 92 04 77
- 1.2. Foreningens hjemsted er i Københavns Kommune.

§ 2.
Formål

- 2.1. Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 111, Valby, København, beliggende Toftegårds Allé 29-31 og Gammel Jernbanevej 43-47, 2500 Valby.

§ 3.
Medlemmer

- 3.1. Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuel tillæg.
- 3.2. Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 3.3. Ved flytte ind forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 3.4. Ved stiftelsen kan som andelshavere dog tillige optages personer, der efter aftale med sælger har fremlejet sin lejlighed.
- 3.5. Hver andelshaver må ikke benytte mere end een bolig i foreningen. Andelshaveren er forpligtet til at bebo boligen, medmindre betingelserne i 3.4 eller 11.2 er opfyldt eller andelshaveren er midlertidig fraværende på grund af sygdom institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

§ 4.
Indskud

- 4.1. Ved stiftelsen indeholder ejendommen ifølge BBR-ejermeddelelse følgende beboelseslejemål:

Gammel Jernbanevej 43, st. tv.	areal	65 m ²
Gammel Jernbanevej 43, st. th.	areal	65 m ²
Gammel Jernbanevej 43, 1. tv.	areal	65 m ²
Gammel Jernbanevej 43, 1. th.	areal	65 m ²

Gammel Jernbanevej 43, 2. tv.	areal	65 m2	
Gammel Jernbanevej 43, 2. th.	areal	65 m2	
Gammel Jernbanevej 43, 3. tv.	areal	65 m2	
Gammel Jernbanevej 43, 3. th.	areal	65 m2	
Gammel Jernbanevej 43, 4. tv.	areal	65 m2	
Gammel Jernbanevej 43, 4. th.	areal	65 m2	
Gammel Jernbanevej 45, st. tv.	areal	65 m2	
Gammel Jernbanevej 45, st. th.	areal	65 m2	
Gammel Jernbanevej 45, 1. tv.	areal	65 m2	
Gammel Jernbanevej 45, 1. th.	areal	65 m2	
Gammel Jernbanevej 45, 2. tv.	areal	65 m2	
Gammel Jernbanevej 45, 2. th.	areal	65 m2	
Gammel Jernbanevej 45, 3. tv.	areal	65 m2	
Gammel Jernbanevej 45, 3. th.	areal	65 m2	
Gammel Jernbanevej 45, 4. tv.	areal	65 m2	
Gammel Jernbanevej 45, 4. th.	areal	65 m2	
Gammel Jernbanevej 47, st. tv.	areal	53 m2	
Gammel Jernbanevej 47, 1. inkl. Toftegårds allé 29, 1. tv.	areal	145 m2	samt 65 m2 erhvervsareal
Gammel Jernbanevej 47, 2. tv.	areal	53 m2	
Gammel Jernbanevej 47, 2. th.	areal	92 m2	
Gammel Jernbanevej 47, 3. tv.	areal	53 m2	
Gammel Jernbanevej 47, 3. th.	areal	92 m2	
Gammel Jernbanevej 47, 4. tv.	areal	53 m2	
Gammel Jernbanevej 47, 4. th.	areal	92 m2	
Toftegårds Allé 29, 1. tv.	areal	m2	
Toftegårds Allé 29, 1. th.	areal	65 m2	
Toftegårds Allé 29, 2. tv.	areal	64 m2	
Toftegårds Allé 29, 2. th.	areal	65 m2	
Toftegårds Allé 29, 3. tv.	areal	64 m2	
Toftegårds Allé 29, 3. th.	areal	65 m2	
Toftegårds Allé 29, 4. tv.	areal	64 m2	
Toftegårds Allé 29, 4. th.	areal	65 m2	
Toftegårds Allé 31, 1. tv.	areal	52 m2	
Toftegårds Allé 31, 1. th.	areal	98 m2	
Toftegårds Allé 31, 2. tv.	areal	52 m2	
Toftegårds Allé 31, 2. th.	areal	98 m2	
Toftegårds Allé 31, 3. tv.	areal	52 m2	
Toftegårds Allé 31, 3. th.	areal	98 m2	
Toftegårds Allé 31, 4. tv.	areal	52 m2	
Toftegårds Allé 31, 4. th.	areal	98 m2	

- 4.2.** For beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, beregnes indskuddet for en andel således at der pr. m2 boligareal indskydes 400 kr.
- 4.3.** For andele med brugsret til erhvervsarealer, beregnes indskuddet for en andel på samme måde som boligareal.
- 4.4.** 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.
- 4.5.** Indskud skal betales kontant.

§ 5. Hæftelse

- 5.1.** Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jvf. 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 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 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.** En andelshaver er berettiget til at pantsætte sin andel.
- 6.3.** 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 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, bortset fra lejemål der ved stiftelsen er godkendt til erhverv.
- 7.3.** Bestyrelsen kan dog meddele dispensation således, at der kan udøves begrænset liberalt erhverv fra lejlighederne.

§ 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 køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- 9.2.** En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- 9.3.** Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse af lejligheden. Vedligeholdelse af ejendommen foretages af andelsboligforeningen. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuelt fastlagt vedligeholdelsesplan.
- 9.4.** 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, jvf. § 2.1.

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

§ 10A. Udvidelse med loftsrum

- 10A.1.** Den til enhver tid værende bestyrelse kan på foreningens vegne iværksætte, at der kan indrettes bolig i loftsetagen oven over en andelshavers lejlighed i sammenhæng med andelshaverens egen lejlighed ifald en andelshaver måtte ønske dette, og foreningen i øvrigt kan opnå de nødvendige myndighedstilladelser hertil.
- 10A.2.** Der må ikke indrettes køkken eller bad på loftsetagen.
- 10A.3.** Bestyrelsen kan ikke iværksætte indretning af boliger som arealmæssigt overskrider de ydre rammer af lejligheden nedenunder, dog må den andel af loftsarealet som modsvarer lejlighedens andel af trappearealet nedenunder loftsetagen godt inddrages.
- 10A.4.** Udgifterne til at indrette bolig i loftsetagen afholdes af foreningen. Evt. nødvendige efterreparationer i andelsboligen under loftsetagen foretages af andelshaveren på andelshaverens egen regning. Det er muligt for bestyrelsen at aftale med den individuelle andelshaver, at der for den individuelle andelshavers regning tilføjes ekstra forbedringer, der i givet fald beregnes som en ekstra udgift, der endeligt betales af andelshaveren og tillægges andelshaverens bolig som en forbedring.
- 10A.5.** Fra den 1. i måneden efter at foreningen har afleveret det på loftsetagen indrettede areal indbetaler andelshaveren et beløb svarende til den til enhver tid gældende andelskrone for de opnåede m² på tidspunktet, hvor foreningens bestyrelse endeligt har indgået aftale med andelshaveren om iværksættelse af indretningen, jf. i øvrigt Vedtægternes § 4. Fra det samme tidspunkt betaler andelshaveren boligafgift af det forøgede areal, jf. i øvrigt Vedtægternes § 8.
- 10A.6.** Andelshaverens forpligtelse til at erlægge andelskrone og boligafgift, jf. § 10A.5. er pligtig pengeydelse for andelshaveren.

§ 11. Fremleje

- 11.1.** En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, med mindre han/hun er berettiget dertil efter stk. 2-4.
- 11.2.** En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Med bestyrelsens tilladelse kan der ske fremleje eller udlån af bolig, ved fraflytning, dødsfald eller svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.
- 11.3.** Fremleje til børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre kan dog finde sted uden tidsbegrænsning og uden at betingelsen i 11.2, 1. pkt. om at fraværet er midlertidigt er opfyldt.
- 11.4.** Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte

betingelser.

§ 12. Husorden

- 12.1.** Generalforsamlingen kan, med respekt af vedtægter for ejerforeningen, til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. (Førerhunde vil dog altid være tilladt).
- 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. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.
- 13.2.** Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge
 - A. Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til den, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
 - B. Andelshaverens børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre.
 - C. Andre andelshavere med lejligheder på mindst 64 m² til sammenlægning af en udbudt andel med bolig på højst 65 m², som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede, og således at den, der kan sammenlægge lejlighederne vandret går forud for de der kan sammenlægge lejlighederne lodret. En andelshaver der helt eller delvis fremlejer sin bolig kommer dog efter de senere indtegnede andelshavere til sammenlægning.
 - D. 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 den således ledigblevne bolig overdrages efter pkt. C eller D. En andelshaver der helt eller delvis fremlejer sin bolig kommer dog efter de senere indtegnede andelshavere til en større bolig.

§ 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 den fraflyttede har betalt 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.
 - B. Værdien af forbedringer, jvf. § 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.
- 14.2.** Værdiansættelse og fradrag efter stk. I 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 kan bestyrelsen i sin værdifastsættelse vælge at honorere med max. den svendeløn, ekskl. 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 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 løsøre købet 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.** 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 een part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

- 14.6.** I forbindelse med overdragelse af en andel indhentes et el-tjek på sælgers regning. Evt. ulovlige elinstallationer lovliggøres på sælgers regning.

§ 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 overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr.
- 15.3.** Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver. Ved afregning er foreningen berettiget til at anvende provenuet til indfrielse af et eventuelt garanteret lån, således at garantien kan frigives.
- 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 overtagelsen
- 15.5.** Senest 14 dage 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.** Udgået.

§ 17.
Ubenyttede boliger

- 17.1.** Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig uden at betingelserne i §§ 3.4 eller 11 er iagttaget på fraflytningstidspunktet, 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
- A. Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
 - B. Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
 - C. Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.
 - D. Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død.

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.
- 18.5.** I bestemmelserne i §§ 18 og 19 finder reglerne om ægtefæller tilsvarende anvendelse på registrerede partnere.

§ 19. Samlivsophævelse

- 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 samlivsophævelsen.
- 19.3.** 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 § 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 opsi 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, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.
 - B. Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 16, stk. 4.
 - 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 udlejeren til at ophæve lejemålet.

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

§ 22.

Ledige boliger

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

§ 23.

Generalforsamling

23.1. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

23.2. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
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 m.v.

24.1. Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.

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 lignende måde 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 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 en stemme i henhold til fuldmagt.

§ 25. Flertal

- 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 15 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 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 mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af "ja" og "nej" stemmer for forslaget, kan der senest 3 uger efter 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 oplysning, 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

- 26.1.** Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- 26.2.** 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 een måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 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.
- 28.2.** Formanden og de øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges for et år ad gangen.
- 28.3.** Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- 28.4.** Såfremt 2 eller flere kandidater ved afstemning om valg til bestyrelse eller som suppleant opnår lige mange stemmer, afgøres valget ved lodtrækning mellem de pågældende.
- 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 andelsboligen. Genvalg kan finde sted.
- 28.6.** Bestyrelsen kan konstituere sig selv med en næstformand og en sekretær.
- 28.7.** Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratreden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratreden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 29.
Bestyrelsesmøder

- 29.1.** Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt vedkommende eller en person, som vedkommende er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have interesser i sagens afgørelse.
- 29.2.** Der skrives protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.
- 29.3.** Øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 30.
Tegningsret

- 30.1.** Foreningen tegnes af to bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 31.
Administration

- 31.1.** Generalforsamlingen kan vælge en administrator, der skal være ansvarsforsikret til som administrator at forestå ejendommens almindelige forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.
- 31.2.** Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder anvendelse.
- 31.3.** Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævning ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen det være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.
- 31.4.** Bestyrelsen kan helt eller delvist overlade bogføring, opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab 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 af sin midte vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske udbetalinger.
- 31.5.** Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, kan foreningen tegne sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.

**§ 32.
Regnskab**

- 32.1.** Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er 01.01 - 31.12. Første regnskabsår er fra stiftelsen til 31.12.2003.
- 32.2.** I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab skal udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jvf. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.
- 32.3.** Som note til regnskabet oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 16.

**§ 33.
Revision**

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

**§ 34.
Udsendelse af årsregnskab m.v.**

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

**§ 35.
Opløsning**

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

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 24. oktober 2002, med ændringer vedtaget til og med den 25. oktober 2018.

I bestyrelsen:

Håkan Andersson

Maibritt Højer

Katrine Jensen

Natasja Stojanovic

Jakob Thomsen