

**VEDTÆGTER
FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN
KONGSHØJ**

Navn og hjemsted

§ 1.

- (1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen Kongshøj.
- (1.2) Foreningens hjemsted er i Københavns kommune.

Formål

§ 2.

- (2.1) Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr. nr. 1222 Udenbys Vester Kvarter, beliggende Haderslevgade 27, 1671 København V og Kongshøjgade 8, 1675 København V.

Medlemmer

§ 3.

- (3.1) Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en lejlighed i foreningens ejendom, og som erklærer det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg. Hvert medlem kan kun have een lejlighed og er forpligtet til at bebo lejligheden, jfr. dog § 10.
- (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. 1-2. 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 § 14.

Indskud

§ 4.

- (4.1) Andelenes indskud udgør følgende:

Lejlighed beliggende		indskud (kr.)
1	Haderslevgade 27, st. tv.	12.643,00
2	Haderslevgade 27, st. th.	19.028,00
3	Haderslevgade 27, 1. tv.	14.119,00
4	Haderslevgade 27, 1. th.	15.318,00
5	Haderslevgade 27, 2. tv.	14.119,00

6	Haderslevgade 27, 2. th.	15.318,00
7	Haderslevgade 27, 3. tv.	14.119,00
8	Haderslevgade 27, 3. th.	15.318,00
9	Haderslevgade 27, 4. tv.	14.119,00
10	Haderslevgade 27, 4. th.	15.318,00
11	Kongshøjgade 8, st.	15.271,00
12	(sammenlagt)	
13	Kongshøjgade 8, 1. tv.	9.057,00
14	Kongshøjgade 8, 1. th.	7.725,00
15	Kongshøjgade 8, 2. tv.	9.057,00
16	Kongshøjgade 8, 2. th.	7.725,00
17	Kongshøjgade 8, 3. tv.	9.057,00
18	Kongshøjgade 8, 3. th.	7.725,00
19	Kongshøjgade 8, 4. tv.	9.057,00
20	Kongshøjgade 8, 4. th.	7.725,00
i alt		231.818,00

- (4.2) Ved optagelse af nyt medlem efter stiftelsen skal der udover indskud betales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 13 godkendes for andel og lejlighed.

Hæftelse

§ 5.

- (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 medlemmerne uanset stk. 1 personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.
- (5.3) Et fratrædende medlem eller dennes bo hæfter for den solidariske forpligtelse efter stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.
- (5.4) Bestyrelsen og administrator er til enhver tid bemyndiget til at foretage omlægning af eksisterende lån med uændret løbetid.

Andel

§ 6.

- (6.1) Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til Deres indskud.

- (6.2) Andelen kan kun overdrages eller på tilsvarende måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§12-18, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens §6b.
- (6.3) Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler et gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens §4a. Såfremt långiver stiller krav om vurdering af forbedringer og tilpasset inventar, skal en sådan vurdering foretages af foreningens faste vurderingsmand på långivers foranstaltning og for låntagers regning. Foretages vurderingen af foreningens bestyrelse, er den berettiget til at kræve et rimeligt honorar herfor af låntager.

Digital Kommunikation

§ 6A

- (6A.1) Foreningen (bestyrelsen og administrator) kan med frigørende virkning fremsende alle meddelelser, herunder bl.a. indkaldelser til generalforsamlinger, forslag, referater, vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art og varslinger, herunder varslings om adgang til en lejlighed mv., til andelshaveren via e-boks eller andet digitalt medie og medmindre lovgivningen foreskriver andet. Foreningen kan i al korrespondance, både pr. post og digitalt, endvidere henvise til, at eventuelle bilag, herunder dokumenter til generalforsamlingen er gjort tilgængelige på f.eks. foreningens hjemmeside eller anden digital platform, og bilagene vil hermed være at betragte som fremsendt til andelshaveren.
- (6A.2) Andelshaveren er forpligtet til at afgive de nødvendige oplysninger til brug for den digitale kommunikation samt at sørge for, at oplysningerne til enhver tid er opdaterede.
- (6A.3) Foreningen er, uanset stk. 1-2, berettiget til at give meddelelser mv. med almindeligt brev.

Boligaft

§ 7.

- (7.1) Boligaftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen til enhver tid bindende for alle medlemmer. Generalforsamlingen kan ligeledes foretage regulering af boligaften for de enkelte boliger, således at det indbyrdes forhold mellem boligaftens størrelse kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi.
- (7.2) Som almindeligt depositum indbetales beløb svarende til 2 måneders boligaft. Andelshavere, der er indtrådt ved foreningens stiftelse, betaler dog ikke noget depositum.
- (7.3) Generalforsamlingen kan beslutte, at der ved udførelse af vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder skal være mulighed for at gennemføre fællesarbejder. Datoer for afholdelsen fastsættes af bestyrelsen med mindst 1 måneds varsel. Skriftlig tilmelding skal ske en uge før afholdelsen. Ved beslutning om fællesarbejde kan generalforsamlingen vedtage tillæg til boligaften som et engangsbeløb, der skal betales af de andelshavere, der ikke deltager i fællesarbejdet. Betaling af beløbet sker efter bestyrelsens

anvisning. Bestyrelsen tilrettelægger arbejdet for de tilmeldte andelshavere.

Vedligeholdelse

§ 8.

- (8.1) Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger (lodrette strenge inkl. afgreninger) og bortset fra udskiftning af radiatorer, hoved- og køkkendøre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelser, som skyldes slid og ælde.
- (8.2) 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, have og lign. Som specifikation af andelshaverens/foreningens vedligeholdelsesforpligtelse kan bestyrelsen udarbejde et bilag, som vedtages af generalforsamlingen.
- (8.3) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for 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.

Forandringer

§ 9.

- (9.1) Enhver påtænkt forandring i lejligheden skal forelægges bestyrelsen til godkendelse, og i tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, skal byggetilladelse forevises, inden arbejdet iværksættes.
- (9.2) Ved følgende forandringer kan bestyrelsen ikke blankt nægte tilladelse til iværksættelse, men alene som vilkår for godkendelsen stille krav om normal forsvarlig udførelse af arbejdet: Udskiftning af køkken, indretning af bad i eksisterende rum, forsækning af lofter, nedrivning af vægge mellem beboelsesrum, opsætning af faste skabe, udvidelse af elinstallation og tilsvarende sædvanlige forandringer.
- (9.3) Bestyrelsen er berettiget til at indhente sagkyndig bistand, før bestyrelsen kan godkende en andelshavers byggearbejder og til eventuel efterfølgende besigtigelse. Udgiften til dette påhviler andelshaveren.

Fremleje

§ 10.

- (10.1) En andelshaver kan kun bortforpagte, fremleje eller -låne sin lejlighed 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. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetager og betingelserne for fremlejemålet. Lejekontrakten

skal oprettes på standardformular. Andelshaveren skal, senest 14 dage før fremlejemålets ikrafttræden, forelægge fremlejekontrakten til bestyrelsens godkendelse.

(10.2) Fremleje eller -lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

(10.3) En andelshaver/ejer kan fremleje sin lejlighed helt eller delvist i en kortere periode til ferieformål (så som Airbnb). Udlejningen må ikke få erhvervs-lignende karakter eller omfang, og følgende skal iagttages:

1. Lejligheden må højst udlejes 10 gange og maksimalt 8 uger i løbet af et kalenderår.

2. Andelshaveren/ejeren skal opretholde sin folkeregisteradresse i lejligheden og det er andelshaverens/ejerens ansvar at sikre, at lejer er bekendt med og overholder husorden og andre regler på ejendommen.

3. Bestyrelsen skal før hver enkelt udlejning orienteres skriftligt om udlejningen. Orienteringen skal indeholde information om: Antallet af lejere, lejeperiodens længde og kontaktoplysninger til udlejende andelshaver/ejer.

Overtrædelse af reglerne for udlejning, herunder vilkårene i § 10.3, anses for at være til alvorlig skade eller ulempe for andre medlemmer eller foreningens virksomhed. Bestyrelsen kan tillige ved overtrædelse udstede forbud mod udlejning i medfør af § 10.3. Forbuddet gælder i 1 år ad gangen og overtrædelse af forbuddet kan medføre eksklusion efter vedtægternes bestemmelser herom.

Husorden

§ 11.

(11.1) Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle medlemmer fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

(11.2) Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

Overdragelse

§ 12.

(12.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er andelshaveren berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 12.2. til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i lejligheden. 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.

Bestyrelsen har pligt til at oprette de nedenfor nævnte ventelister. Bestyrelsen har pligt til at anvise ny andelshaver inden 6 uger fra modtagelsen af underskrevet foreløbig salgsaftale samt specificeret opgørelse over forbedringer og løsøre samt dokumentation for installationernes eller forandringerne lovlighed.

(12.2) Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i nedenstående rækkefølge:

a) Den der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen ske i forbindelse med bytning af bolig, jf. lejelovens regler eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før overdragelsen.

b) 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. Indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne lejlighed overlades til den fraflyttende andelshaver med respekt af yderligere fortrinsrettigheder i nærværende paragraf.

c) Til personer, der er beslægtet med andelshaveren i lige op- eller nedstigende linie.

d) Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. De, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen fastsætter eventuelle gebyrer og regler for administration af ventelisten.

e) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstandsmedlem, der i mindst de seneste 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

Pris

§ 13.

(13.1) Prisen for andel og lejlighed skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 13.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier.

a) Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling med tillæg af den prisstigning, som generalforsamlingen har godkendt for tiden indtil næste generalforsamling. Andelenes pris og prisstigning 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) Bestyrelsen anviser en vurderingsmand, som foretager en opgørelse af prisen for forbedringer i andelslejligheden i overensstemmelse med lovgivningens regler herom. Bestyrelsen godkender den fremkomne pris. Honorar til vurderingsmanden deles mellem sælger og køber. Sælger skal overfor vurderingsmanden forevise el- og vvs-attest uden fejl og mangler. Denne el- og vvs-attest skal foretages af en af bestyrelsens anvist autoriseret el- og vvs-installatør. Udgiften hertil afholdes af sælger.

- (13.2) Hvis den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere bestyrelsens godkendte pris for forbedringer samt bestyrelsens fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af Boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelse af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen. Skønsmanden udarbejder en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer selv bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttede andelshaver og foreningen, eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet skønsmanden herved skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

Fremgangsmåde

§ 14.

- (14.1) Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsen påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal køber have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand. Køber skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med Andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og om straf.
- (14.2) 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.
- (14.3) Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret beløb med henblik på frigivelse af garantien, afregner provenuet først til eventuelle rettig-hedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- (14.4) Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 5 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 14 dage før overtagelsesdagen, som efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien, afregner provenuet først til eventuelle rettig-hedshavere, herunder pant- og udlægshavere og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

- (14.5) 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 køberens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- (14.6) Snarest muligt efter køberens overtagelse af lejligheden skal denne gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med lejligheden. Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.
- (14.7) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3-5, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra køberen.

Garanti for lån

§ 15.

- (15.1) I tilfælde af at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningens loven 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 låntager af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 20 om eksklusion.
- (15.2) 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 renter af de nævnte beløb.

§ 16.

- (16.1) Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår, overdragelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 14.

Dødsfald

§ 17.

- (17.1) I tilfælde af en andelshavers død, skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.
- (17.2) Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder, og dernæst til personer, der var beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op- og nedstigende linie, samt til personer, som af den afdøde andelshaver over- for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved dennes død. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen, ligesom pris og vilkår for overtagelsen skal godkendes.
- (17.3) Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næsteften 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 14.

Samlivsophævelse

§ 18.

- (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 lejligheden.
- (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 lejlighed, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.

Opsigelse

§ 19.

- (19.1) Andelshaveren kan ikke opsig medlemskabet af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 12-18 om overførsel af andelen.

Eksklusion

§ 20.

- (20.1) Bestyrelsen kan ekskludere en andelshaver og bringe dets brugsret til ophør i følgende tilfælde:
1. Når en andelshaver ikke betaler indskud, resterende indskud eller andre skyldige beløb af enhver art, og det skyldige beløb ikke er betalt senest 14 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.

2. Når en andelshaver er i restance med boligafgift eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, og andelshaveren ikke har berigtiget restancen senest 14 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til andelshaveren. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler. Såfremt foreningen bliver administreret af professionel administrator kan rykkergebyret tillægges moms.
 3. Når en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, så det er til gene for de øvrige andelshavere.
 4. Når en andelshaver i forbindelse med overdragelse af en andel indgår aftaler, der er i strid med lovgivningens og vedtægternes bestemmelser herom, herunder når en andelshaver betinger sig en højere pris, end den pris, der er godkendt af andelsboligforeningens bestyrelse, i henhold til bestemmelserne herom i vedtægterne og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.
 5. Når en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed.
 6. Når en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, som efter lejelovgivningen berettiger udlejer til at hæve lejemålet, herunder tilsidesætter husordenen, jf. § 13.
- (20.2) Efter eksklusionen bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed, og der forholdes som bestemt i § 16.

Ledige lejligheder

§ 21.

- (21.1) I tilfælde hvor en tidligere udlejet lejlighed skal overgå til en andelshaver eller en lejlighed, hvor den tidligere andelshaver har mistet indstillingsretten efter §§ 16, 17 og 20, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen respektere de i § 12.2 nævnte ventelister. Såfremt lejligheden ikke overtages i henhold til venteliste, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage lejligheden.

Generalforsamling

§ 22.

- (22.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- (22.2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 5 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
1. Valg af dirigent og referent.
 2. Bestyrelsens beretning
 3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
 5. Forslag.
 6. Valg til bestyrelsen.
 7. Bemyndigelse til bestyrelsen med henblik på omlægning af lån, jf. § 35
 8. Valg af administrator og revisor.
 9. 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.

Indkaldelse m.v.

§ 23.

- (23.) Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinære generalforsamlinger om nødvendigt kan forkortes til otte dage, jf. dog § 6A. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.
- (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 på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.
- (23.4) Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller en myndig nærtstående, der bebor lejligheden sammen med andelshaveren. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator, revisor, samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og taget ordet på generalforsamlingen.
- (23.5) Hver andel giver een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller en myndig nærtstående, der bebor en lejlighed sammen med andelshaveren, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt.

Flertal

§ 24.

- (24.1) Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal undtagen, hvor det drejer sig om vedtægtsændring, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst $\frac{1}{5}$ af andelshaverne være repræsenteret.

- (24.2) Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem andele, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 40%, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af andelshaverne er repræsenteret og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 2/3 af andelshaverne repræsenteret på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.
- (24.3) Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem, andelshaverne hæfter solidarisk.
- (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 andelshavere. Er der ikke mindst $\frac{3}{4}$ af samtlige andelshavere repræsenteret på generalforsamlingen, men er et flertal på mindst $\frac{3}{4}$ af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst $\frac{3}{4}$ flertal, uanset hvor mange der er mødt.

Dirigent m.v.

§ 25.

- (25.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- (25.2) Der skrives protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerende skal tilstilles andelshaverne senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelse

§ 26.

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

Bestyrelsesmedlemmer

§ 27.

- (27.1) Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand udpeges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.
- (27.2) Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige nærtstående, såfremt de bebor

en lejlighed sammen med en andelshaver. Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan kun vælges en person fra hver husstand, og kun en person, der bebor andelsboligen.

- (27.3) Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. Bestyrelsessuppleanter vælges for et år ad gangen.
- (27.4) Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes til en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt, sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

Møder

§ 28.

- (28.1) Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt bestyrelsesmedlemmet eller en person, som denne er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- (28.2) Der skrives referat fra bestyrelsesmøder. Referatet godkendes af hele bestyrelsen.
- (28.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

Tegningsret

§ 29.

- (29.1) Foreningen tegnes af formanden og 2 andre bestyrelsesmedlemmer eller i formandens fravær af 3 bestyrelsesmedlemmer i forening, dog kræver optagelse af lån tillige administrators underskrift.

Administration

§ 30.

- (30.1) Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator.
- (30.2) Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

Regnskab

§ 31.

- (31.1) Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er 1. oktober til 30. september.
- (31.2) I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til de priser og prisstigninger på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling, jfr. § 13. Forslaget anføres som note til regnskabet.

Revision

§ 32.

- (32.1) Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.

§ 33.

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

Opløsning

§ 34.

- (34.1) Opløsning ved likvidation forestås af 2 likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- (34.2) Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

Bemyndigelser

§ 35

- (35.1) Bestyrelsen bemyndiges efter afstemning på den årlige generalforsamling til i samråd med administrator at foretage omprioritering af ejendommens eksisterende gæld i kreditforeninger og pengeinstitutter

Således forelagt på foreningens ordinære generalforsamling afholdt den 29. februar 2012, og erstatter tidligere vedtægter af 20. marts 1986, 4. marts 1991 og 10. marts 2000, 21. februar 2004 og 17. februar 2005.

Ændringer er vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 29. februar 2012 og den 23. februar 2016, den 26. februar 2018, den 19. februar 2019 og 30. januar 2020.