

År 2017, den 25. april, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Viktoria i Eliaskirkens krypt, Vesterbrogade 49, 1620 København V.

Formand Betinna Roed bød velkommen.

1. Valg af dirigent og referent.

Som dirigent og referent valgtes advokat Bente Skovgaard Alsig, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsorden var i overensstemmelse med indkaldelsen.

Dirigenten oplyste, at ud af i alt 38 andele var 26 tilstede heraf 8 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig, også til endelig vedtagelse af forslagene af vedtægtsændringer, jf. dagsordenens punkt 8 d og 8 g.

2. Bestyrelsens beretning.

Beretningen er vedhæftet dette referat som **bilag 1**.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at beretningen var enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsrapport for 2016 med revisors påtegning til godkendelse, herunder eventuel beslutning om ændring af andelskronen.

Advokat Bente Skovgaard Alsig gennemgik årsrapporten for 2016, herunder noten vedrørende andelsprisberegningen.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at årsrapporten inkl. Forslaget om andelsprisen var enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2017 til godkendelse samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Advokat Bente Skovgaard Alsig gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet for 2017.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at drifts- og likviditetsbudgettet for 2017 var enstemmigt godkendt.

a. Forslag fra bestyrelsen om at gennemføre etablering af højvandslukker, selvom udgiften bliver ca. kr. 700.000.

Formand Betinna Roed forklarede nærmere om ekstraudgiften.

Bestyrelsen vil gerne forebygge fremtidige skybrud. De nuværende højvandslukkere er lavet af Byfornyelsen.

Forslaget om at gennemføre etablering af højvandslukkere selvom udgiften bliver ca. kr. 700.000, blev enstemmigt vedtaget.

b. Forslag fra bestyrelsen om nedsættelse af boligafgiften for boligandele med 5% pr. 1/7 2017.

Bestyrelsesmedlem Frode Nielsen forklarede nærmere om forslaget. Foreningen bør ikke have en alt for stor opsparing. Hvis forslaget forkastes, så skal andelsboligforeningen finde ud af, hvad pengene så skal bruges til. Efter Frode Nielsens opfattelse bør andelsboligforeningen være opmærksom på fremtidig låneomlægninger, men der er også plads til nedsættelsen.

Forslaget om at nedsætte boligafgiften for boligandelene med 5 % pr. 1. juli 2017 blev enstemmigt vedtaget.

c. Forslag fra bestyrelsen om udbedring af fugt i bagtrappen 22 F, pris kr. 25.000. Beløbet foreslås dækket af foreningens likviditetsoverskud.

Formand Betinna Roed fortalte nærmere om forslaget. Det er nødvendigt at lave. Der er tale om en slags fugt af en art.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

d. Forslag fra bestyrelsen om udskiftning af dørtelefon, udgift alt efter type kr. 200.000 eller kr. 300.000. Beløbet foreslås dækket af foreningens likviditetsoverskud.

Formand Betinna Roed fortalte nærmere om forslaget, og fremviste et eksempel på den del, der sidder nede ved gaden og den del, der skal sidde ved lejligheden.

Kablerne skal skiftes. Kablingen er meget omkostningstung. Der kommer en afbryderknap på.

Udgiften vil blive kr. 200.000 til kr. 300.000.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

e. Forslag fra bestyrelsen om reparation og maling af gadedøre, bagtrappedøre og port, anslået udgift kr. 150.000, der foreslås dækket af foreningens likviditetsoverskud.

Bestyrelsesmedlem Frode Nielsen fortalte nærmere om forslaget. Herunder hvad det er, der skal males. Der er også noget murværk, der skal pudses op.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

5. Valg til bestyrelsen, herunder valg af suppleanter.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år genvalgte Ole Oskar Andersen, Kamilla Matthiesen og Eva Mulvad. Som nyt bestyrelsesmedlem i stedet for Anna-Sophia Noerbel nyvalgte Kasper Jessing for 2 år.

Som suppleanter for 1 år nyvalgte som 1. suppleant Cecilie Esper Larsen og som 2. suppleant Viktor Harder.

Bestyrelsen består herefter af:

Betinna Roed (formand)	genvalgt i 2016 for 2 år.
Ole Oskar Andersen	nyvalgt i 2017 for 2 år.
Kamilla Matthiesen	genvalgt i 2017 for 2 år.
Eva Mulvad	nyvalgt i 2017 for 2 år.
Kasper Jessing	nyvalgt i 2017 for 2 år.
Frode Nielsen	valgt i 2016 for 2 år.
Andreas Hagerman	valgt i 2016 for 2 år.

6. Valg af revisor.

Som revisor genvalgte Kreston CM.

7. Valg af administrator.

Som administrator genvalgte Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab.

8. Forslag.

a. Forslag om endelig vedtagelse af ændring af vedtægternes § 10 og § 24.

Som bilag 2 til dette referat er vedhæftet vedtægtsændringen.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, som første gang blev behandlet den 26. maj 2014.

Efter en kort debat blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt og endeligt vedtaget.

b. Forslag om endelig vedtagelse af diverse ændringer af vedtægterne.

Som **bilag 3** til dette referat er vedhæftet vedtægtsændringerne.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, og bestyrelsesmedlem Frode Nielsen fortalte adspurgt nærmere vedrørende vedtægtens § 12 a, stk. 2. Der kan kommunikeret elektronisk. En andelshaver gav udtryk for, at materialet til generalforsamlingen bør foreligge fysisk. Bestyrelsen noterer sig dette.

En anden andelshaver bemærkede, at foreningen først tager hensyn til miljøet.

Efter en kortere debat blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev endeligt vedtaget med 25 stemmer for, en enkelt stemme imod og ingen der hverken stemte for eller imod.

c. Forslag til ændring af husordenen og sammenskrivning med altanhusordenen.

Ny husorden er vedhæftet dette referat som **bilag 4**.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, og bestyrelsesmedlem Frode Nielsen forklarede nærmere herom.

Adspurgt oplyste formand Betinna Roed nærmere vedrørende kamphunde. Beboerne må alligevel ikke holde ulovlige hunde i ejendommen.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

d. Forslag om at fristen i vedtægternes § 12, stk. 4, for fremsendelse af forslag ændres fra 2 uger før generalforsamlingen til 3 uger før generalforsamlingen.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, og formand Betinna Roed forklarede nærmere om baggrunden. Det er således mere praktisk i forhold til omdelingen af forslag.

Forslaget blev både enstemmigt og endeligt vedtaget.

e. Forslag om at bestyrelsen bemyndiges til at omprioritere foreningens lån til nye fastforrentede lån med afdrag, men gerne med forlænget løbetid, såfremt bestyrelsen og administrator skønner det hensigtsmæssigt, og omprioriteringen medfører en samlet lavere ydelse.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, og formand Betina Roed forklarede nærmere, at foreningen gerne vil undgå ekstraordinære generalforsamlinger. Bestyrelsen vil gerne bringe emnet op hver gang på den ordinære generalforsamling.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

f. Forslag om at bestyrelsen bemyndiges til at få foretaget valuarvurdering, såfremt dette skønnes hensigtsmæssigt.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, og bestyrelsesmedlem Frode Nielsen forklarede nærmere herom. Bestyrelsen tjekker løbende værdien af ejendommen. Det har hidtil ikke kunnet betale sig at indhente en valuarvurdering. Hvis der indhentes en valuarvurdering, skal der stadigvæk afholdes en ekstraordinær generalforsamling til fastsættelse af ny andelspris. En valuarvurdering koster ca. kr. 20.000 til kr. 25.000.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

**g. Forslag om ændret procedure ved køb og salg.
Det foreslås, at vedtægternes § 33 stk. 1, 2. punktum ændres til "Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Overdragelsesaftalen skal udfærdiges som den af ABF til enhver tid godkendte formular.
Endvidere foreslå, at der ved fremtidige handler tilbageholdes 2 % til sikkerhed for mangler.**

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget og formand Betinna Roed forklarede nærmere herom. Foreningen vil gerne bruge standarder.

Efter en kort debat gik den første del af forslaget til afstemning.

Den første del af forslaget vedrørende ændring i vedtægternes § 33 stk. 1, 2. punktum blev enstemmigt og endeligt vedtaget.

For så vidt angår den anden del af forslaget vedrørende tilbageholdet, præsenterede advokat Bente Skovgaard Alsig forslaget, og bestyrelsesmedlem Frode Nielsen forklarede nærmere herom. Forslaget kan formentlig imødegå problemer ved tvister. Bestyrelsen vil gerne sikre, at der er penge nok til eventuelle mangler. Der var en kort debat herunder om el og vvs-tjek.

Den anden del af forslaget om tilbagehold blev enstemmigt vedtaget.

9. Eventuelt.

En beboer gav udtryk for, at facebook-siden fungerer godt.

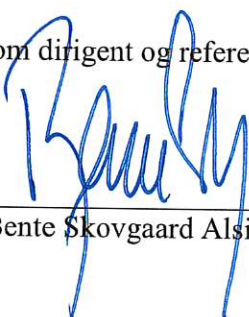
Bestyrelsen er stadig på opgaven med varmecentralen. Formanden fortalte nærmere herom.

Bestyrelsesmedlem Frode Nielsen rettede en tak til det afgåede bestyrelsesmedlem Anna-Sophia Noerbel.

Intet yderligere at protokollere.

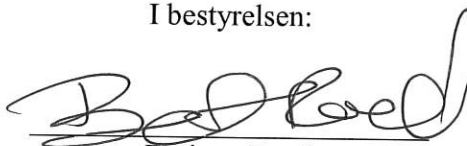
Generalforsamlingen hævet kl. 20.40.

Som dirigent og referent:



Bente Skovgaard Alsig

I bestyrelsen:



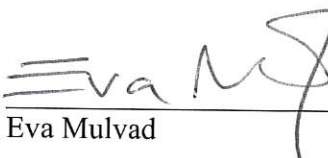
Betinna Roed
Formand



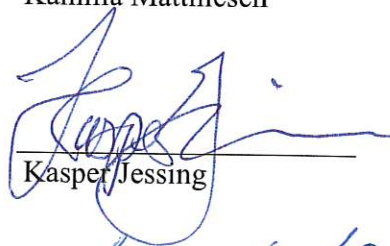
Ole Oskar Andersen



Kamilla Matthiesen



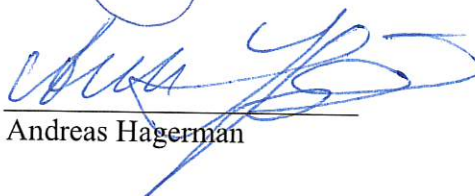
Eva Mulvad



Kasper Jessing



Frode Nielsen



Andreas Hagerman

GF april 2017-04-25

Formandens beretning:

Det har været et hæsblesende år i bestyrelsen. Det er snart ikke til at huske, hvor vi skal startede. Årets arbejde har båret præg af, at vi har arbejdet med den tilstandsrapport I fik forelagt sidste år på GF og de projekter vi stemte igennem.

Vi har en glimrende tovholder i Dennis fra A4 (som er firmet der udarbejdede tilstandsoversigten). Der har været meget koordinering med de håndværker som har været ind over. For nogen af dem gælder, at det har kostet en del tid at få dem til at komme og om de har været her.

Der er nogle hængepartier, som vi skal tale og stemme om senere på mødet.

Vi har igen i det forgangne år brugt tid på, at få vores interne arbejdsgange til at glide. Det har været rart med faste mødedatoer, at vi har få et udarbejdet en forretningsorden, en ny rengøringsaftale med Steffen, at hjemmesiden er kommet helt op at køre og ikke mindst at bestyrelsen har delt sig ud i små under udvalg der lidt hurtigere kan arbejde på at løse opgaverne.

Der er opgaver vi har måtte skubbe:

Bland andet så mangler vi at få helt styr på en snerydningsløsning, elforbruget i vaskekælder /udendørsarealer, loftsrum.

Vi har fået styr på vaskerummet og maskinerne ejer vi nu. Det er et ønske at det kan løbe rundt i sig selv og ikke være for dyrt. Priserne skal derfor justeres så de stemmer overens med udgifterne.

Vi har ikke haft så store nabo problemer i år, men vores erhvervslejere volder os stadig i perioder store kvaler. Senest er vi i samarbejde med politiet omkring 2 af vores erhvervslejerers produkter. Der er ikke altid så stor hjælp at hente hos KK men ABF og administrator forsøger at rådgive os bedst muligt. Som side bemærkning skal lige tilføjes, at samarbejdet med Mændenes hjem og de fællesmøder vi tidligere har deltaget i hver 3. måned har ligget stille. Der blev indkaldt til møde sidst i marts hvor vi desværre ikke kunne deltager men vi deltager fremover som vanligt.

Som mit seneste FB opslag vidner om, taler vi ofte i bestyrelsen om, hvordan vi kan få jer til ikke at henstille ting på trapperne. Det er et stort problem, som vi mere aktivt bliver nødt til, at gøre noget mere alvorligt ved fremadrettet. Det er ulovligt ifølge brandregulativet og vi som forening vil blive pålagt en bøde hvis vi ikke får løst problemet.

Vi har i det forgangne år arbejdet på at komme på forkant med arbejdsopgaverne blandt andet omkring vores økonomi, hvor vi jo pludseligt i efteråret skulle afholde en ekstraordinær GF for at kunne omlægge et af vores lån.

Vi synes, vi er ved at have et overblik over hvor og hvornår. Vi kan dog stadig overraskes...

BILAG 2

Forslag om endelig vedtagelse af vedtægtsændringer i forbindelse med opsætning af altaner

Som ny § 10, stk. 3 foreslås tilføjet:

"I forbindelse med opsætning af altaner, skal de andelshavere, som få eksklusiv brugsret til en altan, betale et "altantillæg". Tillægget fastsættes ved byggesagens afslutning, svarende til ydelsen på et 30 årigt fastforrentet realkreditlån med afdrag. Tillægget opkræves i hele lånets løbetid. Tillægget halveres herefter, hvor altantillægget vil blive hensat til fremtidig vedligeholdelse af altanerne".

§ 10, stk. 3 bliver herefter § 10, stk. 4.

Forslaget er vedtaget 1. gang 26. maj 2014 som tilføjelse til § 9.

Som ny § 24, stk. 14, foreslås tilføjet:

"I medfør af vedtaget altanprojekt, oprettes til formålet en vedligeholdelseskonto udelukkende til brug for vedligehold af altanerne. Det er alene de andelshavere, som har altan, der betaler et månedligt tillæg hertil på kr. 20 med forbehold for en årlig regulering heraf. Tillægget vil blive opkrævet sammen med boligafgiften".

Forslaget er vedtaget 1. gang 26. maj 2014.
Endeligt vedtaget 25. april 2017

BILAG 3

FORSLAG TIL ÆNDRING AF A/B VIKTORIAS VEDTÆGTER

§ 4 stk. 3 foreslås slettet.

stk. 4 – 7 konsekvensrettes til stk. 3 – 6.

§ 8 stk. 1 foreslås ændret til:

”Andelsboligen 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 § 6b.”

§ 8 stk. 2 foreslås ændret til:

”Andelsboligen 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 og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afvigelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v. hvor andelshaveren har ret til at lade andelsboligen stå tom, overlade brugen til et husstandsmedlem eller fremleje andelsboligen efter § 11.”

I § 9 stk. 4 foreslås:

”og pkt. 34A.” slettet

Som ny § 10 stk. 4 foreslås tilføjet:

”Boligafgiften betales månedligt den 1. hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje.”

§ 10, stk. 4, bliver herefter § 10, stk. 5.

Som ny § 10.A stk. 4 foreslås tilføjet:

”Boligafgiften betales månedligt den 1. hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje.”

I § 11 stk. 6 foreslås tilføjet:

”1. Valg af dirigent”

§ 11 stk. 8 foreslås ændre til:

”I en af bestyrelsen protokol optages kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, og en kopi heraf udsendes senest 6 uger fra afholdelse af generalsamlingen til andelshaverne.”

Som ny § 12.A foreslås tilføjet:

”12.A.1 Foreningen og andelshaverne kan anvende elektronisk dokumentudveksling og elektronisk post i deres kommunikation med hinanden.

12.A.2 Indkaldelse til generalforsamling, herunder dagsorden, forslag, årsrapport og andre dokumenter; referat af generalforsamling og andre generelle og individuelle oplysninger kan kommunikeres elektronisk.

12.A.3 Kommunikation mellem foreningen og andelshaver foregår via de elektroniske adresser, som de har oplyst over for hinanden.

12.A.4 Andelshaverne er til enhver tid pligtig at sikre, at foreningen har andelshaverens korrekte e-mailadresse.

12.A.5 Oplysning om kravene til de anvendte systemer og om fremgangsmåden i forbindelse med elektronisk kommunikation kan fås ved henvendelse til bestyrelsen.”

§ 14 stk. 3 foreslås ændret til:

” Beslutninger om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvor en beregnet finansiering ud fra ydelsen på et sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 10 %, om henlæggelse til forbedrings- eller istandsættelsesarbejder med et beløb der årligt overstiger 10 % af den hidtidige boligafgift og om optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelse er usikker, og hvor der ikke er et maksimum på fremtidig ydelse, 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 nejstemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.”

§ 15 stk. 7 foreslås ændret til:

” Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv, såfremt bestyrelsen udarbejder denne i overensstemmelse med pkt. 16.1. Såfremt bestyrelsen beslutter at udarbejde forretningsordenen skal alle siddende medlemmer af bestyrelsen ved underskrift på forretningsordenen tiltræde denne. Ved valg af nye medlemmer af bestyrelsen skal disse nyvalgte medlemmer ved første bestyrelsesmøde efter valget ved deres underskrift på forretningsordenen tiltræde denne.”

§ 17 stk. 1 foreslås ændret til:

”Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt garantiforsikring til, som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.”

§ 20, stk. 1 foreslås ændret til:

”Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol.”

§ 24 stk. 2 foreslås ændret til:

”Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage at anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.”

Som ny § 25 stk. 8 foreslås tilføjet:

”Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.”

§ 27 stk. 2 foreslås slettet.

stk. 3 – 8 konsekvensrettes til stk. 2 – 7.

I § 28 stk. 4 foreslås ændret:

”28.3” erstatter ”28.2, litra e.” til sidst i bestemmelsen.

I § 28.A stk. 1 foreslås ændret:

”chance of control” erstattes af ”change of control”

§ 32 stk. 2 foreslås slettet.

stk. 3 – 6 konsekvensrettes til stk. 2 – 5.

Som ny § 32 stk. 6 foreslås tilføjet:

”En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen 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.”

Som ny § 33 foreslås:

”33.1 Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med

specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pristil-læg eller nedslag for vedligeholdelsesstand samt andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf.

33.2 Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter herunder andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.

33.3 Foreningen kan kræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer 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 tvangs-salg eller -auktion.

33.4 Overdragessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal erhverver senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragessummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

33.5 Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender overdragessummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

33.6 Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

33.7 Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen med bestyrelsen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens

vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for overdrager senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.

33.8 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-7 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.”

§ 33.A. foreslås ændret til:

”33.A.1 Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Inden aftalens indgåelse skal erhververen have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget.

Overdrager og erhverver lader selv eventuel købsaftale vedrørende overdragelse af virksomhed udarbejde.

33.A.2 Erhververen indtræder i den eksisterende Erhvervsaftale mellem andelsboligforeningen og erhvervsandelshaveren. Dette skal fremgå af købsaftalen, og bestyrelsen kan i forbindelse med godkendelse af erhververen betinge sig, at dette dokumenteres, eller at erhververen tiltræder dette vilkår over for bestyrelsen.

33.A.3 Overdragelse kan, med mindre andet aftales med foreningen, kun ske til erhvervsudøvelse inden for samme branche, og Erhvervsdelen må ved udøvelsen af erhvervet ikke forudsættes benyttet mere vidtgående end hidtil, herunder (men ikke begrænset til) åbningstider, støj- og lugtgener mv., jf. herved pkt. 28.A.2 og pkt. 28.A.3.

33.A.4 Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal erhverver senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragelsessummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen. Andelsboligforeningen eller en af denne antaget administrator afregner købesummen til den fraflyttende erhvervsandelshaver samt eventuelle andre rettighedshavere efter fradrag af andelsboligforeningens eventuelle tilgodehavender.

33.A.5 Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende erhvervsandelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende.

33.A.6 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i pkt. 33.A.4 og pkt.

33.A.5, skal afregnes senest 4 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen."

§ 34 stk. 1 foreslås ændret til:

"En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:

- a. trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,
- b. groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10, stk. 5,
- c. optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,
- d. i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
- e. gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejereren til at ophæve lejemålet."

§ 34 stk. 2 foreslås ændret til:

"Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 17. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er venteliste, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen."

Som ny § 34, stk. 3 foreslås tilføjet:

"Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i § 17."

Nuværende stk. 3 – 5 konsekvensrettes til stk. 4 – 6.

I § 35 stk. 2 foreslås:

"brag" ændret til "brug".

De sidste 3 linjer i vedtægterne ændres herefter til:

”Ændret 26. maj 2008, 10. juni 2008, 26. maj 2009, 9. juni 2010, 1. juni 2012 og 25. april 2017.”

---oo0oo---

Vedtaget 1. gang 13. juni 2016
Endeligt vedtaget 25. april 2017

Sammenligningskema

(A/B Viktoria)

Nuværende vedtægter	Ændringsforslag (ABF)
<p>Andelshavere § 4</p> <p><u>Stk. 3.</u> Som en undtagelse til pkt. 4.1 kan endvidere forældre samt børn til personer, der ved andelsboligforeningens stiftelse indtræder som andelshavere og bebor en lejlighed i Ejendommen, med bestyrelsens godkendelse optages som andelshavere i stedet for den oprindelige andelshaver. Dette gælder dog alene, såfremt andelshaveren, der ønsker at overdrage sin andel til sine forældre eller børn, anmoder bestyrelsen herom senest 2 måneder efter stiftelsen af andelsboligforeningen.</p>	<p>Andelshavere § 4</p> <p>Stk. 3. foreslås slettet.</p> <p>stk. 4 – 7 konsekvensrettes til stk. 3 – 6.</p>
<p>Pantsætning af en andel samt retsforfølgning af en andelshaver § 8.</p> <p><u>Stk. 1.</u> Andelen i andelsboligforeningens formue kan gøres til genstand for arrest eller eksekution. Andelen kan endvidere pantsættes.</p> <p><u>Stk. 2.</u> Ved pantsætning af en andel følges de til enhver tid fastsatte regler i den på tidspunktet for pantsætningen gældende andelsboligforeningslov.</p>	<p>Pantsætning af en andel samt retsforfølgning af en andelshaver § 8.</p> <p><u>Stk. 1.</u> Andelsboligen 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 § 6b.</p> <p><u>Stk. 2.</u> Andelsboligen 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 og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afvigelse 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. hvor andelshaveren har ret til at lade andelsboligen stå tom, overlade brugen til et husstandsmedlem eller fremleje andelsboligen efter § 11.</p>
<p>Boligaftale/erhvervsaftale § 9.</p> <p><u>Stk. 4.</u> Overtrædelse af Boligaftalen/Erhvervsaftalen kan medføre eksklusion af andelshaveren i henhold til bestemmelserne i pkt. 34 og pkt. 34.A.</p>	<p>Boligaftale/erhvervsaftale § 9.</p> <p>Stk. 4. Overtrædelse af Boligaftalen/Erhvervsaftalen kan medføre eksklusion af andelshaveren i henhold til bestemmelserne i pkt. 34.</p>

<p>Boligafgift § 10.</p>	<p>Boligafgift § 10</p> <p><u>Stk. 4.</u> Boligafgiften betales månedligt den 1. hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje.</p>
<p>"Boligafgift" for erhvervsandelshavere § 10A.</p>	<p>"Boligafgift" for erhvervsandelshavere § 10A.</p> <p><u>Stk. 4.</u> Boligafgiften betales månedligt den 1. hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje.</p>
<p>Generalforsamling § 11.</p> <p><u>Stk. 6.</u> Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år. 2. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor samt eventuel beslutning om ændring af andelskronen. 3. Bestyrelsens forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for det løbende regnskabsår til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. 4. Valg af medlemmer til bestyrelsen 5. Valg af suppleanter til bestyrelsen 6. Valg af revisor 7. Valg af administrator 8. Behandling af indkomne forslag 9. Eventuelt <p><u>Stk. 8.</u> I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, og en kopi heraf udsendes snarest muligt til andelshaverne.</p>	<p>Generalforsamling § 11.</p> <p><u>Stk. 6.</u> Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Valg af dirigent. 2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år. 3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor samt eventuel beslutning om ændring af andelskronen. 4. Bestyrelsens forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for det løbende regnskabsår til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. 5. Valg af medlemmer til bestyrelsen 6. Valg af suppleanter til bestyrelsen 7. Valg af revisor 8. Valg af administrator 9. Behandling af indkomne forslag 10. Eventuelt <p><u>Stk. 8.</u> I en af bestyrelsen protokol optages kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, og en kopi heraf udsendes senest 6 uger fra afholdelse af generalsamlingen til andelshaverne.</p>
<p>Elektronisk kommunikation § 12.A.</p>	<p>Elektronisk kommunikation § 12.A.</p> <p><u>Stk. 1.</u> Foreningen og andelshaverne kan anvende elektronisk dokumentudveksling og elektronisk post i deres kommunikation med hinanden.</p> <p><u>Stk. 2.</u> Indkaldelse til generalforsamling, herunder dagsorden, forslag, årsrapport og andre dokumenter; referat af generalforsamling og andre generelle og individuelle oplysninger kan kommunikeret elektronisk.</p>

	<p><u>Stk. 3.</u> Kommunikation mellem foreningen og andelshaver foregår via de elektroniske adresser, som de har oplyst over for hinanden.</p> <p><u>Stk. 4.</u> Andelshaverne er til enhver tid pligtig at sikre, at foreningen har andelshaverens korrekte e-mail-adresse.</p> <p><u>Stk. 5.</u> Oplysning om kravene til de anvendte systemer og om fremgangsmåden i forbindelse med elektronisk kommunikation kan fås ved henvendelse til bestyrelsen.</p>
<p>Stemmeret M.V. § 14.</p> <p><u>Stk. 3.</u> Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 10%, eller om henlæggelse til sådanne arbejder, der overstiger 10% 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 de afgivne stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af de afgivne stemmer, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget da endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af de på denne generalforsamling afgivne stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret. Fuldmagt givet til den første generalforsamling gælder kun til den anden generalforsamling, såfremt der i fuldmagten specifikt er taget stilling dertil.</p>	<p>Stemmeret M.V. § 14.</p> <p><u>Stk. 3. Beslutninger</u> om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, <u>hvor en beregnet finansiering ud fra ydelsen på et sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 10 %, om henlæggelse til forbedrings- eller istandsættelsesarbejder med et beløb der årligt overstiger 10 % af den hidtidige boligafgift og om optagelse af afdragsfrie lån, nedsparringslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidige ydelser er usikker, og hvor der ikke er et maksimum på fremtidig ydelse,</u> 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 <u>ja- og nejstemmer</u>. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 <u>af ja- og nejstemmer for forslaget</u>, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af <u>ja- og nejstemmer</u>, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.</p>
<p>Bestyrelsen § 15.</p> <p>Stk. 7. Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv. Såfremt bestyrelsen beslutter at udarbejde forretningsorden skal alle siddende medlemmer af bestyrelsen ved underskrift på forretningsordenen tiltræde denne. Ved valg af nye medlemmer af bestyrelsen skal disse nyvalgte medlemmer ved første bestyrelsesmøde efter valget ved deres underskrift på forretningsordenen tiltræde denne.</p>	<p>Bestyrelsen § 15.</p> <p>Stk. 7. Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv, såfremt bestyrelsen <u>udarbejder denne i overensstemmelse med pkt. 16.1.</u> Såfremt bestyrelsen beslutter at udarbejde forretningsorden skal alle siddende medlemmer af bestyrelsen ved underskrift på forretningsordenen tiltræde denne. Ved valg af nye medlemmer af bestyrelsen skal disse nyvalgte medlemmer ved første bestyrelsesmøde efter valget ved deres underskrift på forretningsordenen tiltræde denne.</p>
<p>Administrator § 17.</p>	<p>Administrator § 17.</p>

<p><u>Stk. 1.</u> Såfremt bestyrelsen i henhold til pkt. 15.8 træffer en beslutning om at antage en administrator, vælges denne hvert år på den ordinære generalforsamling.</p>	<p>Stk. 1. Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt garantiforsikring til, som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.</p>
<p>Revision § 20.</p> <p><u>Stk. 1.</u> Andelsboligforeningens årsregnskab revideres af en revisor, der vælges på generalforsamlingen. Når det begæres af mindst 1/2 af andelshaverne, skal revisor være statusautoriseret.</p>	<p>Revision § 20.</p> <p>Stk. 1. Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol.</p>
<p>Vedligeholdelse – Indvendig og udvendig § 24.</p> <p><u>Stk. 2.</u> Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage at anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.</p>	<p>Vedligeholdelse – Indvendig og udvendig § 24.</p> <p><u>Stk. 2.</u> Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.</p>
<p>Forandringer § 25.</p>	<p>Forandringer § 25.</p> <p><u>Stk. 8.</u> Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.</p>
<p>Udlejning og fremleje § 27</p> <p><u>Stk. 2.</u> Som undtagelse til pkt. 27.1 kan andeshaverne i perioden fra andelsboligforeningens stiftelse til halvandet år efter stiftelsen fremleje Boligen uden bestyrelsens samtykke.</p>	<p>Udlejning og fremleje § 27</p> <p>Stk. 2. foreslås slettet.</p> <p>Stk. 3 – 8 konsekvensrettes til stk. 2 – 7.</p>
<p>Overdragelse § 28.</p> <p><u>Stk. 4.</u> Bestyrelsen har på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger fra begæringen. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter pkt. 28.2, litra e.</p>	<p>Overdragelse § 28.</p> <p>Stk. 4. Bestyrelsen har på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger fra begæringen. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter pkt. 28.3.</p>
<p>Overdragelse – Erhvervsandele § 28.A.</p>	<p>Overdragelse – Erhvervsandele § 28.A.</p>

<p><u>Stk. 1.</u> Erhvervsandelshavere kan overdrage andelen til en af erhvervsandelshaveren indstillet erhverver, der dog skal godkendes af bestyrelsen. Hvor andelshaveren er et aktie- eller andelsselskab, betragtes overdragelse af aktier/anparter, som medfører, at den bestemmende indflydelse i selskabet overføres til erhververen af aktierne/anparterne ("change of control"), også som overdragelse. Dette gælder også, hvis den nævnte "change of control" alene sker indirekte ved overdragelse af aktier/anparter i et holdningsselskab. Godkendelse kan nægtes af saglige grunde, herunder de grunde, der er anført i erhvervslejelovens § 55 (eller den bestemmelse, der måtte træde i stedet herfor).</p>	<p><u>Stk. 1.</u> Erhvervsandelshavere kan overdrage andelen til en af erhvervsandelshaveren indstillet erhverver, der dog skal godkendes af bestyrelsen. Hvor andelshaveren er et aktie- eller andelsselskab, betragtes overdragelse af aktier/anparter, som medfører, at den bestemmende indflydelse i selskabet overføres til erhververen af aktierne/anparterne ("change of control"), også som overdragelse. Dette gælder også, hvis den nævnte "change of control" alene sker indirekte ved overdragelse af aktier/anparter i et holdningsselskab. Godkendelse kan nægtes af saglige grunde, herunder de grunde, der er anført i erhvervslejelovens § 55 (eller den bestemmelse, der måtte træde i stedet herfor).</p>
<p>Overdragelsessum § 32.</p> <p><u>Stk. 2.</u> Værdiansættelse og fradrag efter pkt. 32.1, 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. Ligeledes ansættes værdien af eget arbejde efter de af ABF fastsatte retningslinjer. Såfremt Boligen er udstyret med hårde hvidevarer eller husholdningsmaskiner, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, beregnes tillæg eller nedslag efter pkt. 32.1, litra d.</p>	<p>Overdragelsessum § 32.</p> <p>Stk. 2. foreslås slettet.</p> <p>Stk. 3 – 6 konsekvensrettes til stk. 2 – 5.</p> <p><u>Stk. 6.</u> En eventuel reguleringsklausul i overdragelse-saftalen 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.</p>
<p>Fremgangsmåde ved salg § 33.</p> <p><u>Stk. 1.</u> Mellem overdrageren og erhververen udarbejdes af bestyrelsen eller en af andelsboligforeningen antaget administrator skriftligt en overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhververen have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelle pristillæg eller prisnedslag for vedligeholdelsesstand samt øvrige oplysninger, som i henhold til den gældende andelsboligforeningslov skal udleveres til erhververen. Såfremt der aftales et nedslag i den pris, der kunne godkendes efter pkt. 32, skal det af specifikationen fremgå, på hvilke poster nedslaget er givet. Erhververen skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse (§ 5), om adgangen til at</p>	<p>Fremgangsmåde ved salg § 33.</p> <p><u>Stk. 1.</u> Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand samt andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf.</p>

hæve aftalen (§ 16, stk. 1) eller kræve prisen nedsat (§ 16, stk. 3) og om straf (§ 15, stk. 1).

Stk. 2. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Andelsboligforeningen kan hos overdrageren og/eller erhververen opkræve et gebyr i forbindelse med overdragelsen.

Stk. 3. Overdragelsessummen skal senest 2 uger for overtagelsesdagen indbetales kontakt til andelsboligforeningen eller en af denne antaget administrator, som efter fradrag af andelsboligforeningens eventuelle tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver.

Stk. 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 andelsboligforeningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav mod overdrageren i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

Stk. 5. Krav om erstatning eller prisnedslag for eventuelle mangler ved Boligen, dennes vedligeholdelses-

Stk. 2. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter herunder andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.

Stk. 3. Foreningen kan kræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer 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.

Stk. 4. Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal erhverver senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragelsessummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

Stk. 5. Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender overdragelsessummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

<p>stand, forbedringer, inventar eller løsøre, der er overtaget i forbindelse med overtagelsen af andelen, skal senest 14 dage efter erhververens faktiske overtagelse af Boligen fremsættes overfor bestyrelsen. I tilfælde af, at erhververen overfor bestyrelsen fremsætter krav som ovenfor anført, skal bestyrelsen snarest muligt indkalde erhververen og overdrageren til senest inden en uge efter, at indsigelsen er fremsat overfor bestyrelsen at foretage en besigtigelse af Boligen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et beløb ved afregningen overfor overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved endelig dom, forlig eller på anden bindende måde mellem parterne er fastslået, hvem beløbet tilkommer.</p> <p><u>Stk. 6.</u> Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i pkt. 33.3, pkt. 33.4 og pkt. 33.5, skal afregnes senest 4 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.</p>	<p><u>Stk. 6.</u> Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.</p> <p><u>Stk. 7.</u> Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen med bestyrelsen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for overdrager senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.</p> <p><u>Stk. 8.</u> Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-7 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.</p>
<p>Fremgangsmåde ved salg – Erhvervsandele § 33.A.</p> <p><u>Stk. 1.</u> Overdrager og erhverver lader selv købsaftale udarbejde. Erhververen skal have udleveret vedtægter og eventuel husorden i forbindelse med handlen.</p>	<p>Fremgangsmåde ved salg – Erhvervsandele § 33.A.</p> <p><u>Stk. 1.</u> Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overtagelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overtagelsen skal oprettes på en standardformular. Inden aftalens indgåelse skal erhververen have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget.</p>

<p><u>Stk. 2.</u> Erhververen indtræder i den eksisterende Erhvervsaftale mellem andelsboligforeningen og andels-haveren. Dette skal fremgå af købsaftalen, og bestyrelsen kan i forbindelse med godkendelse af erhververen betinge sig, at dette dokumenteres, eller at erhververen tiltræder dette vilkår over for bestyrelsen. Bestyrelsen skal ikke i øvrigt godkende aftalen.</p> <p><u>Stk. 3.</u> Overdragelse kan, med mindre andet aftales med foreningen, kun ske til erhvervsudøvelse inden for samme branche, og Erhvervsdelen må ved udøvelsen af erhvervet ikke forudsættes benyttet mere vidtgående end hidtil, herunder (men ikke begrænset til) åbningstider, støj- og lugtgener mv., jf. herved pkt. 28.A.2 og pkt. 28.A.3.</p> <p><u>Stk. 4.</u> Overdragelsessummen skal senest på overtagesdagen indbetales kontant til andelsboligforeningen eller en af denne antaget administrator, som efter fradrag af andelsboligforeningens eventuelle tilgodehaver afregner købesummen til den fraflyttende andelshaver samt eventuelle andre rettighedshavere.</p> <p><u>Stk. 5.</u> 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.</p> <p><u>Stk. 6.</u> Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i pkt. 33.A.4 og pkt. 33.A.5, skal afregnes senest 4 uger efter overtagesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.</p>	<p>Overdrager og erhverver lader selv eventuel købsaftale vedrørende overdragelse af virksomhed udarbejde.</p> <p><u>Stk. 2.</u> Erhververen indtræder i den eksisterende Erhvervsaftale mellem andelsboligforeningen og erhvervsandelshaveren. Dette skal fremgå af købsaftalen, og bestyrelsen kan i forbindelse med godkendelse af erhververen betinge sig, at dette dokumenteres, eller at erhververen tiltræder dette vilkår over for bestyrelsen.</p> <p><u>Stk. 3.</u> Overdragelse kan, med mindre andet aftales med foreningen, kun ske til erhvervsudøvelse inden for samme branche, og Erhvervsdelen må ved udøvelsen af erhvervet ikke forudsættes benyttet mere vidtgående end hidtil, herunder (men ikke begrænset til) åbningstider, støj- og lugtgener mv., jf. herved pkt. 28.A.2 og pkt. 28.A.3.</p> <p><u>Stk. 4.</u> Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagesdagen, skal erhverver senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragelsessummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagesdagen. Andelsboligforeningen eller en af denne antaget administrator afregner købesummen til den fraflyttende erhvervsandelshaver samt eventuelle andre rettighedshavere efter fradrag af andelsboligforeningens eventuelle tilgodehaver.</p> <p><u>Stk. 5.</u> Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende erhvervsandelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende.</p> <p><u>Stk. 6.</u> Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i pkt. 33.A.4 og pkt. 33.A.5, skal afregnes senest 4 uger efter overtagesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.</p>
<p>Eksklusion § 34.</p> <p><u>Stk. 1.</u> I følgende tilfælde kan bestyrelsen ekskludere en andelshaver og bringe dennes brugsret af Boligen til ophør:</p> <p>a. Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.</p>	<p>Eksklusion § 34.</p> <p><u>Stk. 1.</u> En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:</p> <p>a. trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,</p>

- b. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. pkt. 24.
- c. Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for andelsboligforeningen eller andre andelshavere.
- d. Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af andelsboligforeningen.
- e. Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger en udlejer til at ophæve et lejemål.
- f. Såfremt en andelshaver groft eller gentagne gange overtræder bestemmelser i andelsboligforeningens vedtægter i øvrigt.
- g. Såfremt en andelshaver groft overtræder husordenen.

Stk. 2. Efter eksklusion af andelshaveren bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og Bolig i henhold til bestemmelserne i pkt. 35, jf. pkt. 28.

Stk. 3. Pkt. 34.1 gælder også for erhvervsandelshavere, bortset fra litra d). Litra e) gælder dog med den modifikation, at der for erhvervsandele henvises til opsigelsesreglerne i erhvervslejelovgivningens bestemmelser.

Stk. 4. Erhvervsandelshavere kan endvidere ekskluderes, og brugsretten bringes til ophør, i følgende tilfælde:

- a. Såfremt der i forbindelse med det udøvede erhverv sker væsentlig eller gentagne overtrædelse(r) af offentligretlige forskrifter.
- b. Ved gentagne eller kontinuerlige støj- og/eller lugtgener, såfremt disse går ud over, hvad man må forvente ved udøvelsen af den godkendte erhvervsudøvelse inden for den pågældende branche, eller går ud over, hvad der er aftalt med andelshaveren eller på anden måde er forudsat.
- c. Såfremt en erhvervsandelshaver, der er et aktie- eller anpartsselskab, væsentligt tilsidesætter rapporteringsforpligtelsen i

- b. groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10, stk. 5,
- c. optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,
- d. i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
- e. gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

Stk. 2. Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 17. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er venteliste, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

Stk. 3. Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i § 17."

Stk. 4. Pkt. 34.1 gælder også for erhvervsandelshavere, bortset fra litra d). Litra e) gælder dog med den modifikation, at der for erhvervsandele henvises til opsigelsesreglerne i erhvervslejelovgivningens bestemmelser.

<p>medfør af pkt. 4.6, eller ikke efterkommer/ikke dokumenterer at have efterkommet et kautionskrav, jf. pkt. 6.2.</p> <p>Såfremt en erhvervsandelshaver ikke efterkommer forpligtelsen til at lade en udbudssum nedsætte i medfør af pkt. 28.A.4.</p> <p><u>Stk. 5.</u> Efter eksklusion af erhvervsandelshaveren sælges andelen bedst muligt i overensstemmelse med bestemmelsen i pkt. 28.A.5.</p>	<p><u>Stk. 5.</u> Erhvervsandelshavere kan endvidere ekskluderes, og brugsretten bringes til ophør, i følgende tilfælde:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Såfremt der i forbindelse med det udøvede erhverv sker væsentlig eller gentagne overtrædelse(r) af offentligretlige forskrifter. b. Ved gentagne eller kontinuerlige støj- og/eller lugtgener, såfremt disse går ud over, hvad man må forvente ved udøvelsen af den godkendte erhvervsudøvelse inden for den pågældende branche, eller går ud over, hvad der er aftalt med andelshaveren eller på anden måde er forudsat. c. Såfremt en erhvervsandelshaver, der er et aktie- eller anpartsselskab, væsentligt tilsidesætter rapporteringsforpligtelsen i medfør af pkt. 4.6, eller ikke efterkommer/ikke dokumenterer at have efterkommet et kautionskrav, jf. pkt. 6.2. <p>Såfremt en erhvervsandelshaver ikke efterkommer forpligtelsen til at lade en udbudssum nedsætte i medfør af pkt. 28.A.4.</p> <p><u>Stk. 6.</u> Efter eksklusion af erhvervsandelshaveren sælges andelen bedst muligt i overensstemmelse med bestemmelsen i pkt. 28.A.5.</p>
<p>Ledige boliger § 35.</p> <p><u>Stk. 2.</u> De lejemål i Ejendommen, som efter andelsboligforeningens stiftelse fortsat udlejes som udlejningslejemål, er omfattet af reglerne om kommunal anvisningsret til brag for genhusning i forbindelse med byfornyelse i Københavns Kommune, jf. byfornyelsesloven § 146 (lovbekendtgørelse nr. 800 af 10. November 1998) og § 42 i den tidligere byfornyelseslov (lovbekendtgørelse nr. 820 af 15. September 1994). Anvisningsordningen betyder, at Københavns Kommune har anvisningsret til hver 3. ledige lejemål i ejendommen, til hvilket København Kommune er berettiget til at anvise en person, som ønsker at blive andelshaver i andelsboligforeningen.</p>	<p>Ledige boliger § 35.</p> <p>Stk. 2. De lejemål i Ejendommen, som efter andelsboligforeningens stiftelse fortsat udlejes som udlejningslejemål, er omfattet af reglerne om kommunal anvisningsret til brug for genhusning i forbindelse med byfornyelse i Københavns Kommune, jf. byfornyelsesloven § 146 (lovbekendtgørelse nr. 800 af 10. november 1998) og § 42 i den tidligere byfornyelseslov (lovbekendtgørelse nr. 820 af 15. September 1994). Anvisningsordningen betyder, at Københavns Kommune har anvisningsret til hver 3. ledige lejemål i ejendommen, til hvilket København Kommune er berettiget til at anvise en person, som ønsker at blive andelshaver i andelsboligforeningen.</p>

HUSORDEN

A/B Viktoria

1. Forord

En andelsboligforening er et miniaturesamfund. Beboerne bliver mere eller mindre afhængige af hinanden, da man er fælles om meget. Derfor er det naturligt at opstille regler for at medvirke til at skabe et godt klima blandt beboerne.

Reglerne i denne husorden er fastsat for at beskytte beboerne og ejendommen. Det skaber tryghed og tilfredshed, hvis alle tager hensyn til hinanden. I øvrigt er alle beboere pligtige til at udvise sund fornuft og den største hensynsfuldhed i forhold til de øvrige beboere.

Husordenen er samtidig et led i bestræbelsen på at skabe god ro og orden for beboerne og holde ejendommen og friarealer i pæn stand og dermed holde boligafgiften lavest mulig.

En væsentlig del af foreningen er vores fælles gårdanlæg. Foreningen er repræsenteret i Gårdlavet. Gårdlavet har ansvaret for fællesmiljøet i gården, og vi er som beboere og brugere forpligtet til at følge Gårdlavets bestemmelser.

2. Husdyr

2.1 Af større husdyr er det tilladt at holde kat og hund. Der må maksimalt holdes 2 stk. katte pr. lejlighed. Der må maksimalt holdes 1 stk. hund pr. lejlighed. Hundens intenderede vægt må maksimalt være 20 kg. Hunden må ikke være til gene for naboerne. Hunden må ikke luftes i gården. Affald fra husdyr skal emballeres omhyggeligt inden udsmidning.

3. Installationer m.m.

3.1 Uregelmæssigheder ved vandhaner, rør, faldstammer, wc eller radiatorer skal omgående meldes til viceværten.

4. Vaskemaskiner og lignende i lejlighederne

4.1 Vaskemaskiner, tørretumblere, opvaskemaskiner, emhætter og lignende skal installeres således, at de ikke ved støj, vibrationer, fugt eller luft er til gene for ejendommen og dens beboere. Emhætter med mekanisk sug er ikke tilladt.

5. Trapper

5.1 Ophold og færdsel på trapper skal foregå i god ro og orden. Al henstilling af effekter og affald på trapperne er forbudt på grund af brandfare.

5.2 Rygning i foreningens opgange må ikke finde sted.

6. Vinduer

6.1 I regn-, sne-, frost- og stormvejr skal vinduerne i trappeopgangene holdes lukkede. Under dårlige vejrforhold skal vinduerne i lejlighederne så vidt muligt holdes lukkede.

7. Pulterrum

7.1 Pulterrum skal holdes aflåste, også selvom disse ikke benyttes. Al opbevaring i disse skal foregå forsvarligt af hensyn til brandfare og risiko for insekt- og svampeangreb.

7.2 Al henstilling af effekter og affald på loftsarealet er forbudt på grund af brandfare.

8. Barnevogne

8.1 Barnevogne og lignende skal henstilles, så de ikke er til gene for trafik ind og ud af ejendommen.

9. Vaskeri

9.1 Maskinerne skal betjenes i henhold til de i vaskeriet ophængte betjeningsvejledninger.

10. Musik, fester og lignende

10.1 Musiceren i erhvervsøjemed må ikke finde sted uden foreningens samtykke. Afspilning af musik og lignende må kun finde sted, så det ikke er til gene for ejendommens øvrige beboere og ikke efter kl. 22.00. Ved fester og lignende bør naboerne til begge sider og over- og underboerne informeres på forhånd. Ved høj musik skal døre og vinduer holdes lukkede.

11. Ombygningsarbejder og lignende

11.1 Ved arbejder i lejligheder skal der udvises størst mulig hensynsfuldhed overfor naboerne. Brug af boremaskiner og andet støjende værktøj er kun tilladt på følgende tidspunkter: Hverdage kl. 8-19. Lørdag samt søn- og helligdage kl. 10-17.

12. Antenner og lignende

12.1 Det er forbudt at sætte parabolantener og lignende på ejendommen.

13. Graffiti

13.1 Det er forbudt at skrive, male og opsætte klistermærker på facader, døre og lignende.

14. Gården og Gårdlavet

14.1 Gårdlavets bestemmelser er gældende for affaldshåndtering, cykler, færdsel, parkering og ophold i gården m.m.

15. Porte, døre m.v.

15.1 Porte, hoved- og kælderdøre skal af hensyn til fare for brand og tyveri altid holdes lukkede og aflåste.

16. Altaner

16.1 Ophold på altanerne skal ske i overensstemmelse med foreningens almindeligt gældende husorden.

16.2 Altanerne skal holdes rene og ryddelige og ikke bruges til opbevaring af affald.

16.3 Tøj må gerne tørres på altanerne.

16.4 Det er tilladt at anvende gasgrill med op til 5 kg gasflasker. Det er ikke tilladt at anvende andre former for grill.

16.5 Det er ikke tilladt at fodre fugle.

16.6 Altanerne samt væggene og lofterne må ikke males.

16.7 Der må ikke fastmonteres udstyr på væggene uden bestyrelsens godkendelse.

16.8 Der må ikke smides affald eller cigaretter ud fra altanerne.

16.9 Til eventuel afskærmning af altanerne må der kun bruges materialer godkendt af bestyrelsen.

16.10 Planter skal vandes med forsigtighed af hensyn til underboerne.

16.11 Altanerne må ikke indhegnes med net og lignende.

16.12 Støjende husdyr må ikke anbringes på altanen.

17. Overtrædelse af husorden

17.1 Overtræder en beboer husordenen, bør den der konstaterer overtrædelsen påtale dette direkte og straks overfor overtræderen. Såfremt overtrædelsen ikke stopper straks, kan beboeren klage til bestyrelsen. En klage til bestyrelsen skal ske skriftligt og indeholde oplysninger

om overtrædelsens art, konsekvenser og tidspunkt. Bestyrelsen tager stilling til, hvorvidt klagen over overtrædelsen er berettiget, og i bekræftende fald påtaler bestyrelsen forholdet overfor beboeren uden at angive klagerens navn. Medfører klagen, at beboerens medlemskab af andelsboligforeningen eller lejekontrakt bliver ophævet, må den beboer, der har klaget over overtrædelsen, være indstillet på at afgive vidneforklaring, hvis sagen indbringes for retten.

Vedtaget på generalforsamling den 10. februar 2005, den 26. maj 2008, den 22. april 2013, den 28. april 2014 og den 25. april 2017.

Bestyrelsen
A/B Viktoria