

VEDTÆGTER
for
Andelsboligforeningen Viktoria

Indholdsfortegnelse

§1. Navn	3
§2. Hjemsted og værneting	3
§3. Formål	3
§4. Andelshavere.....	3
§5. Indskud.....	4
§6. Hæftelsesforhold	5
§7. Andel.....	5
§8. Pantsætning af en andel samt retsafølgning af en andelshaver	6
§9. Boligaftale/erhvervsaftale	6
§10 Boligafgift	7
§10.A ”Boligafgift” for erhvervsandelshavere	7
§11. Generalforsamling.....	8
§12. Indkaldelser til generalforsamling m.v.	9
§13. Ekstraordinær generalforsamling	10
§14. Stemmeret m.v.	11
§15. Bestyrelsen	12
§16. Bestyrelsesmøder	13
§17. Administrator	13
§18. Tegningsret.....	14
§19. Årsregnskab	14
§20. Revision	14
§21. Kapitalforhold	15
§22. Pulterrum.....	15
§23. Grundfond	15
§24. Vedligeholdelse – Indvendig og udvendig.....	16
24.A Vedligeholdelse – Særligt for erhvervsandelshavere	17
§25. Forandringer.....	18
§25.A Forandringer – Særligt for erhvervsandelshavere	19
§26. Ordensforskrifter.....	19
§26.A Særbestemmelse vedrørende erhvervsandelshavere og fællesarealer	20
§27. Udlejning og fremleje	20
§27.A Fremleje – Erhvervsandele.....	21
§28. Overdragelse	21

§28.A Overdragelse – Erhvervsandele.....	23
§29. Dødsfald.....	24
§29.A Dødsfald – Erhvervsandelshavere.....	24
§30. Samlivsophævelse.....	25
§31. Opsigelse.....	25
§32. Overdragelsessum.....	25
32.A Overdragelsessum – Erhvervsandele.....	26
§33. Fremgangsmåde ved salg.....	26
33.A Fremgangsmåde ved salg – Erhvervsandele.....	29
§34. Eksklusion.....	29
§35. Ledige boliger.....	31
35.A Ledige erhvervslejemål.....	31
§36. Opløsning.....	31

§1. Navn

1.1 Andelsboligforeningens navn er Andelsboligforeningen Viktoria, beliggende Istedgade 34-38, Gasværksvej 23 og Viktoriagade 22, 1655 København V.

§2. Hjemsted og værneting

2.1 Andelsboligforeningens hjemsted er København Kommune.

§3. Formål

3.1 Andelsboligforeningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr. Nr. 70 f Udenbys Vester Kvarter, København ("Ejendommen") beliggende Istedgade 34-38, Gasværksvej 23 og Viktoriagade 22, 1655 København V, herunder at varetage andelshavernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser.

3.2 Andelsboligforeningen er således blandt andet berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med vedtægerne at opkræve boligafgift, betale fællesudgifter, at tegne sædvanlige forsikringer, at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang sådanne foranstaltninger efter Ejendommens karakter må anses for påkrævet samt at sørge for, at ro og orden opretholdes i Ejendommen.

§4. Andelshavere

4.1 Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der har eller samtidig med optagelsen som andelshaver overtager brugsretten til en beboelseslejlighed i Ejendommen ("Boligen") og flytter ind i denne, jf. dog pkt. 4.3. Andelshaveren skal betale det til enhver tid fastsatte indskud, jf. pkt. 5. Endvidere kan med bestyrelsens godkendelse optages andelshavere, der har eller samtidig med overtagelsen overtager brugsretten til erhvervslokaler i foreningens ejendom ("Erhvervsdelen") Det er alene firmaer med personlig hæftelse, der kan indgå i foreningen.

4.1.1 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort pantkøber. 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 foreningens generalforsamling, og skal inden seks måneder fra auktionens dag sælge andelen til en person, som opfylder kravene i pkt. 4. Såfremt andelen ikke er solgt inden seks måneder fra auktionens dag, overtager foreningen salget og bestemmer, hvem der skal overtage andelen samt de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i pkt. 33.

4.2 Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter Boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand. Ved at flytte ind forstås, at andelshaveren tager Boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

4.3 Hver andelshaver må kun have brugsret til en bolig, og er forpligtet til at benytte denne, jf. dog pkt. 27. En andelshaver kan dog eje såvel én boligandel som én erhvervsandel og i den forbindelse udøve brugsret til begge. Dette gælder dog kun fysiske personer. Andelshaveren har dog fortsat kun én stemme på generalforsamlingen. Undtaget fra pkt. 4.4. er andelshavere som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. En sådan andelshaver må eje mere end en andel under betingelserne i pkt. 4.1.1.

4.4 Medlemskabet af andelsboligforeningen er pligtmæssigt og indtræder, når der mellem den fraflyttede andelshaver og den nye andelshaver er indgået bindende aftale om køb/salg af andelen og den nye andelshaver er godkendt af bestyrelsen og købesummen er indbetalt til andelsboligforeningen. Såfremt den pågældende andelshaver overtager lejligheden forinden nævnte tidspunkt, indtræder medlemskabet dog på overtagelsesdagen.

4.5 Såfremt andelshaveren er et selskab, er der pligt til overfor bestyrelsen/administrator, at rapportere om ejerforhold, herunder angive identiteten på den/de fysiske personer, der står bag selskabet, jf. herunder pkt. 6.2.

4.6 Disse vedtægter skal i enhver henseende fortolkes i lyset af den forskellighed, der består mellem "boligandelshavere" og "erhvervsandelshavere". Hvor et forhold ikke specifikt er reguleret særskilt for de to typer af andelshavere, skal bestemmelserne således i forhold til erhvervsandelshavere fortolkes med de modifikationer, der gælder i medfør af "forholdets natur".

§5. Indskud

5.1 For beboere, der ved stiftelsen indtræder som andelshavere, udgør indskuddet kr. 500 pr. kvadratmeter for den bolig, den pågældende beboer har brugsret til. Indskuddet skal betales kontakt, idet andelshavere dog er berettiget til at modregne, hvad der ved stiftelsen eller optagelsen indestår som depositum eller forudbetaling eller på indvendig vedligeholdelseskonto.

5.2 Ved optagelse af nye andelshavere efter stiftelsen betales det indskud, der kan godkendes af bestyrelsen i henhold til pkt. 32. Beløb indestående på indvendig vedligeholdelseskonti tilfalder i sådanne tilfælde andelsboligforeningen.

5.3 For så vidt angår erhvervsandelshavere betales ved foreningen salg af erhvervsandele som udgangspunkt samme indskud pr. m², som er gældende på indtrædelsestidspunktet for boligandelene i henhold til senest vedtagne andelskrone. Bestyrelsen kan dog fastsætte et lavere indskud, såfremt dette er nødvendigt for at sælge erhvervsandelen. Bestyrelsen kan herunder differentiere indskuddet

pr. m² for de enkelte indtrædende erhvervsandelshavere. Et nedslag på mere end 25% i forhold til den gældende andelskrone skal godkendes af generalforsamlingen, med mindre den lavere pris fremkommer i henhold til proceduren i pkt. 28.A.5. Erhvervsandelshaveren opnår alene andel i foreningens formue i forhold til det konkret betalte indskud, jf. herved pkt. 7.1.

§6. Hæftelsesforhold

6.1 En andelshaver hæfter alene med sit indskud for de forpligtelser, der vedrører andelsboligforeningen, jf. dog pkt. 6.2. Foreningen kan (ved bestyrelsen) når som helst kræve, at der for erhvervsandelshavere, der er et anparts- eller aktieselskab, stilles sikkerhed op til indskuddets størrelse for forpligtelser over for foreningen gennem kaution fra hovedanpartshaver eller aktionær (forudsat denne er en fysisk person). Er den direkte hovedanpartshaver/-aktionær ligeledes et selskab, skal kautionen stilles af den fysiske person, der ultimativt ejer hovedparten af selskaberne. Manglende efterkommelse af at opfylde kautionstilsagnet samt dokumentere dette, kan efter påkrav føre til eksklusion, jf. pkt. 34.4 litra c.

6.2 Hvis generalforsamlingen har besluttet, at der skal optages realkreditlån eller lån i et pengeinstitut, der er sikret ved pantebrev eller håndpant i et ejerpantebrev i Ejendommen, hæfter andelshaverne kun personligt og solidarisk for denne pantegæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom. Der kan over for en erhvervsandelshaver, der er et anparts- eller aktieselskab, stilles krav fra långiver om, at der fra hovedanpartshaver eller –aktionær (forudsat denne er en fysisk person) kautioneres for forpligtelsen i henhold til andelshavernes hæftelse. Er den direkte hovedanpartshaver/-aktionær ligeledes et selskab, kan långiver kræve, at kautionen stilles af den fysiske person, der ultimativt ejer hovedparten af selskaberne. Manglende efterkommelse af at opfylde kautionstilsagnet samt dokumentere dette, kan efter påkrav føre til eksklusion, jf. pkt. 34.A.4 litra c.

6.3 En andelshaver eller dennes bo hæfter efter pkt. 6.1 og pkt. 6.2, indtil en ny andelshaver har overtaget Boligen og hermed er indtrådt i andelshaverens forpligtelse.

§7. Andel

7.1 Andelshaverne har andel i andelsboligforeningens formue i forhold til deres indskud, jf. pkt. 5.

7.2 For andelene udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

§8. Pantsætning af en andel samt retsforfølgning af en andelshaver

8.1 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.

8.2 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 § 27.

8.3 I det omfang andelsboligforeningsloven tillader det, er bestyrelsen eller administrator efter bestyrelsens tilladelse berettiget til at opkræve et gebyr i forbindelse med foreningens arbejde ved pantsætningen af andelen.

§9. Boligaftale/erhvervsaftale

9.1 Andelsboligforeningen opretter en aftale med hver andelshaver om Boligen ("Boligaftalen"). Boligaftalen indeholder bestemmelser om Boligens brug m.v., svarende til en lejeaftale i en udlejningsejendom.

9.2 En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder, ombygning af andelsboligen og skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter kommunale forskrifter.

9.3 Andelsboligforeningen opretter tillige en aftale med hver erhvervsandelshaver om erhvervsdelen ("Erhvervsaftale"). Erhvervsaftalen indeholder bestemmelser om erhvervsdelens brug mv. For erhvervslejere, der indtræder som erhvervsandelshaver i foreningen, anvendes i mangel af særskilt aftale den hidtil gældende erhvervslejekontrakt som grundlag for benyttelsen af erhvervsdelen. Bestemmelserne i den hidtidige kontrakt er således gældende som udfyldning, i det omfang et forhold ikke er reguleret i disse vedtægter eller andet sted. Vedtægterne har forrang.

9.4 For erhvervsandelshavere gælder som minimumsregel, at erhvervet skal udøves forsvarligt og i overensstemmelse med gældende lovgivning og andre offentligretlige forskrifter. Endvidere skal Erhvervsdelen benyttes i et omfang, der stemmer overens med det godkendte formål. Manglende benyttelse i en længerevarende periode sidestilles med fraflytning, og kan efter påkrav medføre eksklusion,

jf. pkt. 34.A. Tomgang som følge af ombygning, genudlejning (hvor andelshaveren har ret hertil) og lignende kan ikke sidestilles med fraflytning, med mindre andelshaveren undlader i sædvanligt omfang at udfolde rimelige bestræbelser på at fremme de omhandlede tiltag.

9.5 Overtrædelse af Boligaftalen/Erhvervsaftalen kan medføre eksklusion af andelshaveren i henhold til bestemmelserne i pkt. 34.

9.6 Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes for boligandelshaverne som Boligaftale sædvanlig lejekontrakt for beboelseslejemål med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

§10 Boligafgift

10.1 Boligafgiften fastsættes med bindende virkning for alle andelsboligforeningens medlemmer af generalforsamlingen, jf. dog for erhvervsandelshavere pkt. 10A.

10.2 Boligafgiften (for boligandelshavere) skal fastsættes ud fra Boligens andel af andelsboligforeningens samlede antal kvadratmeter, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse svarer til forholdet mellem Boligernes indbyrdes værdi.

10.3 I forbindelse med opsætning af altaner, skal de andelshavere, som får 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.

10.4 Boligafgiften betales månedligt den første 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.

10.5 Generalforsamlingen kan beslutte, at der ved udførelse af vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder på andelsboligforeningens Ejendom, skal være mulighed for at gennemføre dette som fællesarbejde. Ved beslutning om fællesarbejde skal generalforsamlingen vedtage et tillæg til boligafgiften, som et engangsbeløb, der skal betales af de andelshavere, der ikke deltager i fællesarbejdet eller ikke yder en efter bestyrelsens skøn tilfredsstillende arbejdsindsats. Engangsbeløbet kan højst udgøre andelshavernes del af den besparelse, der kan opnås ved fællesarbejdet. Bestyrelsen indkalder skriftligt med mindst fire ugers varsel til fællesarbejde. Indkaldelsen skal indeholde tid, mødested, arbejdsopgaver, samt frist for tilmelding. Bestyrelsen tilrettelægger arbejdet for de tilmeldte andelshavere.

§10.A "Boligafgift" for erhvervsandelshavere

10.A.1 Erhvervsandelshaverne betaler en boligafgift, der for året 2008/2009 fastsættes på samme niveau pr. m², som for boligandelshavere – som vedtaget på ordinær generalforsamling 2008. Herefter reguleres Erhvervsandelshavernes boligafgift hvert år den 1. juni med en stigning svarende til stigningen i nettoprisindekset (eller hvad der måtte træde i stedet herfor) fra 1. marts det foregående år til 1. marts samme år, som reguleringen finder sted. Den fremkomne månedlige ydelse oprundes til nærmeste hele kronebeløb. Denne ydelse betales uanset udviklingen i boligafgiften for boligandelshavere, dog med de modifikationer, der følger af pkt. 10.A.2 og 10.A.3.

10.A.2 Erhvervsandelshaverne skal dog til enhver tid betale minimum samme ydelse pr. m² som boligandelshaverne. Hvis boligafgiften sættes op (f.eks. som følge af omkostningskrævende vedligeholdelsesarbejder) til et niveau, der ligger over den på tidspunktet gældende boligafgift for erhvervsandelshavere, jf. pkt. 10.A.1, skal erhvervsandelshavernes boligafgift hæves til samme niveau. Denne boligafgift betales af erhvervsandelshaverne, indtil en beregning efter §10.A.1 med udgangspunkt i den oprindelige boligafgift med tillæg af indeksstigninger måtte føre til en højere boligafgift, hvorefter erhvervsandelshaverne igen overgår til at betale boligafgiften i overensstemmelse med §10.A.1. Nedsættes boligafgiften efter en forudgående stigning, nedsættes erhvervsandelshavernes boligafgift også, dog maksimalt således, at erhvervsandelshaverne fortsat som minimum betaler boligafgift som beregnet efter pkt. 10.A.1. Kun hvis der foreligger forhold som anført i pkt. 10.A.3, kan erhvervsandelshavernes boligafgift falde til under dette niveau.

10.A.3 Hvis foreningen sælger nye erhvervsandele, skal indtægten i form af indskud herfra komme eksisterende erhvervsandelshavere, som den/de indskydende erhvervsandelshaver(e), til gode på lige fod med boligandelshavere. I det omfang boligafgiften nedsættes på denne baggrund, skal boligafgiften for erhvervsandele nedsættes tilsvarende (beregnet som nedsættelse pr. m²). Ved den næstkommende regulering fastsættes indeksreguleringen med udgangspunkt i den nedsatte boligafgift.

10.A.4 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.

§11. Generalforsamling

11.1 Andelsboligforeningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

11.2 De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af enhver andelshaver, hvem afgørelse direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Begæring om indbringelse for en generalforsamling har normalt opsættende virkning fra den trufne afgørelse, såfremt begæringen skriftligt fremsættes senest en uge efter, at afgørelsen skriftligt er meddelt den pågældende andelshaver.

11.3 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt at stille forslag har enhver andelshaver, samt for så vidt angår boligandelshavere dennes ægtefælle/samlever eller dennes myndige

husstandsmedlemmer. For erhvervsandele, der indehaves af et selskab, kan direktøren eller hovedandpartshaveren/-aktionæren give møde. De(n) adgangsberettigede har ret til at lade sig ledsage af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator, andelsboligforeningens advokat og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

11.4 Andelsboligforeningens generalforsamlinger afholdes i andelsboligforeningens hjemsteds kommune.

11.5 Andelsboligforeningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år så vidt muligt inden udgangen af maj måned.

11.6 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsregnskab 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

11.7 Generalforsamlingen vælger en dirigent, der afgør, om generalforsamlingen er lovlig. Dirigenten leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.

11.8 I en af bestyrelsen protokol optages kort beretning om forhandlinger på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, og en kopi heraf udsendes senest 4 uger fra afholdelse af generalforsamlingen til andelshaverne.

11.9 I forhold, der udelukkende vedrører boligandelshaverne, og hvor udfaldet af stemmeafgivningen ikke hverken direkte eller indirekte har økonomisk betydning for erhvervsandelshaverne, er erhvervsandelshaverne ikke berettiget til at stemme. Dirigenten afgør, om kriterierne er opfyldt.

§12. Indkaldelser til generalforsamling m.v.

12.1 I indkaldelse af andelshavere til andelsboligforeningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst to uger. Senest fire uger inden den ordinære generalforsamling informeres andelshaverne ved opslag i opgange om dato, tidspunkt og planlagt sted for afholdelse af generalforsamlingen.

12.2 Indkaldelsen skal som minimum angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

12.3 Med indkaldelsen skal medfølge det reviderede regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for indeværende år. Endvidere skal medfølge forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen.

12.4 Enhver andelshaver har ret til, at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være fremsat skriftligt til bestyrelsens formand senest tre uger før generalforsamlingen. Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen, og såfremt indkaldelse er sket, skal forslaget eftersendes.

§12.A Elektronisk behandling

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.

§13. Ekstraordinær generalforsamling

13.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et givent emne begæres af mindst 1/4 af andelshaverne, når en tidligere generalforsamling har besluttet det, når en andelshaver i medfør af disse vedtægter kræver en bestyrelses beslutning indbragt for generalforsamlingen, eller når administrator forlanger dette.

13.2 Indkaldelse af andelshaverne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen

eller af administrator med et varsel på mindst to uger.

13.3 Såfremt bestyrelsen finder det nødvendigt kan indkaldelse til generalforsamling ske med et forkortet varsel, dog senest otte dage før afholdelsen.

13.4 Med indkaldelsen skal følge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

§14. Stemmeret m.v.

14.1 Hver andel har en stemme, uanset antallet af deltagere i generalforsamlingen pr. andel. Hvor en person ejer såvel en Boligandel som en Erhvervsandel, har vedkommende kun én stemme, uanset ejerskabet til to andele, jf. pkt. 4.4. Stemmeretten kan udøves af en andelshaver, samt for så vidt angår boligandelshavere af en andelshavers ægtefælle eller af en myndig person, som andelshaveren skriftligt har givet fuldmagt dertil. For erhvervsandele, der indehaves af et selskab, kan direktøren eller hovedansvarshaveren/-aktionæren stemme. Vedkommende skal på generalforsamlingen kunne dokumentere, at betingelsen for at stemme er opfyldt.

14.2 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt stemmeflertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i pkt. 14.3 og pkt. 14.5.

14.3 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, nedsparringslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelser 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.

14.4 Ændring af bestemmelsen i vedtægterne pkt. 6.2 kræver dog samtykke fra de kreditorer, over for hvem andelshaverne måtte hæfte personligt.

14.5 Forslag om salg af Ejendommen eller del heraf, eller om andelsboligforeningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige andelsboligforeningens stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige andelsboligforeningens stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås flertal fra 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på

denne kan forslaget da endeligt vedtages med et flertal på mindst 4/5 af de på denne generalforsamling repræsenterede 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.

§15. Bestyrelsen

15.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af tre til syv medlemmer. Desuden vælges to suppleanter.

15.2 Valgbare er andelsboligforeningens medlemmer og disses nærtstående husstandsmedlemmer. Hver andelshaver kan kun opstille en person til bestyrelsen og kun et person, der bebor andelsboligen. Der kan sidde én erhvervsandelshaver i bestyrelsen. Er erhvervsandelshaveren et selskab, kan hovedpartshaveren/-aktionæren eller direktøren vælges til bestyrelsen på erhvervsandelshaverens vegne. Ændrer forholdene sig i løbet af året, således at vedkommende ikke længere er hovedanpartshaver/-aktionær eller direktør, må vedkommende udtræde af bestyrelsen.

15.3 Bestyrelsen og suppleanterne vælges for to år ad gangen. Hvert andet år afgår formanden og næstformanden, dog således at formanden afgår det ene år, og næstformanden det andet år. Halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer og suppleanter afgår hvert andet år. Afgangsordenen bestemmes for samtidig valgte medlemmer og suppleanter ved den rækkefølge, i hvilken de er valgt. Genvalg kan finde sted.

15.4 Såfremt formand eller næstformand er på valg, konstituerer bestyrelsen sig på det første bestyrelsesmøde efter den generalforsamling, hvor bestyrelsen vælges. I så fald vælger bestyrelsen af sin midte en formand eller næstformand afhængig af hvilken post, der er på valg.

15.5 Såfremt formanden eller næstformanden fratræder sit hverv i en valgperiode, vælger den øvrige bestyrelse af sin midte en ny formand eller næstformand, der fungerer indtil næste generalforsamling.

15.6 Det påhviler bestyrelsen at lede andelsboligforeningen i overensstemmelse med denne vedtægt og generalforsamlingens beslutninger i øvrigt.

15.7 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 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.

15.8 Bestyrelsen er bemyndiget til at antage en administrator til bistand ved varetagelsen af Ejendom-

mens daglige drift, jf. pkt. 17 og er bemyndiget til at opkræve honoraret til administrator over andelsboligforeningens driftsbudget.

§16. Bestyrelsesmøder

16.1 Bestyrelsens formand eller, i dennes længerevarende fravær, næstformand indkalder til bestyrelsesmøde så ofte, der findes anledning hertil, dog minimum hver tredje måned eller når et medlem af bestyrelsen begærer dette.

16.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst tre medlemmer, herunder enten formand eller næstformand i formandens fravær, er til stede.

16.3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal af deltagende medlemmer af bestyrelsen. Formandens stemme er afgørende ved stemmelighed. Næstformandens stemme er afgørende ved stemmelighed, såfremt formanden er fraværende.

16.4 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han, eller en person som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

16.5 I en af bestyrelsen oprettet protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på bestyrelsesmødet. Beretningen underskrives af samtlige bestyrelsesmedlemmer. Fraværende bestyrelsesmedlemmer skal efterfølgende gennemgå og underskrive beretningen samt tilføje "fraværende" ud for sin underskrift.

§17. Administrator

17.1 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.

17.2 Bestyrelsen meddeler administrator fuldmagt til at handle på andelsboligforeningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.

17.3 Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol.

17.4 Administrators honorar for sædvanlig administration af Ejendommene fastsættes hvert år på den ordinære generalforsamling og afholdes som en fællesudgift.

17.5 Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen Ejendommens administration, og i så fald kan bestyrelsen helt eller delvist overlade bogføring, opkrævning af boligafgifter, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste periodiske betalinger til et pengeinstitut eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma. Såfremt bestyrelsen ikke vælger dette, skal bestyrelsen af sin midte vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske betalinger.

17.6 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal andelsboligforeningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævnning med underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening eller af administrator i henhold til fuldmagt. Alle indbetalinger til andelsboligforeningen, være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.

17.7 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor andelsboligforeningen, andelshavere og tredjemand, tegner andelsboligforeningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.

§18. Tegningsret

18.1 Andelsboligforeningen forpligtes ved underskrift af den samlede bestyrelse eller ved et medlem af bestyrelsen sammen med formanden (i formandens længerevarende fravær sammen med næstformanden).

§19. Årsregnskab

19.1 Andelsboligforeningens regnskabsår er kalenderåret. Det første regnskabsår i andelsboligforeningen kan løbe i op til 18 måneder efter stiftelsen. Uanset, at regnskabsåret kan løbe i op til 18 måneder, skal regnskabsåret slutte ved udgangen af et kalenderår.

19.2 Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af den samlede bestyrelse, og påtegnes af revisor.

19.3 I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til eventuel forhøjelse/nedsættelse af andelskronen. Beslutning om regulering af andelskronen, jf. pkt. 11.6, træffes af generalforsamlingen. Forslaget anføres som en note til årsregnskabet.

§20. Revision

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

20.2 Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

20.3 Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordrø enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

20.4 Bestyrelsen skal føre en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af årsregnskabet skal revisor angive, hvorvidt revisor finder forretningsgangen betryggende.

Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommande bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal ved deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen. Fraværende bestyrelsesmedlemmer skal ved førstkommande lejlighed ved deres underskrift bekræfte at have gjort sig bekendt med indførelsen.

§21. Kapitalforhold

21.1. Andelsboligforeningen skal, bortset fra en evt. grundfond, jf. pkt. 23 og en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene opkræve de nødvendige bidrag til at bestride andelsboligforeningens udgifter.

21.2 Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelse og øvrige istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at andelsboligforeningen optager lån. Såfremt det foreslås, at andelsboligforeningen skal optage lån, skal andelshavernes eventuelle personlige hæftelse angives i forslaget.

§22. Pulterrum

22.1 Til hver boligandel hører et pulterrum. Det pulterrum, der hører til en andel første gang, andelen sælges, skal – medmindre andelsboligforeningen har anvist et andet pulterrum – til stadighed tilhøre andelen. Erhvervsandele har ikke brugsret til et pulterrum, med mindre dette følger særskilt aftale.

22.2 Bestyrelsen fører register over hvilke pulterrum, der hører til de enkelte andele.

§23. Grundfond

23.1 Generalforsamlingen kan beslutte at oprette en grundfond, såfremt mindst halvdelen af medlemmerne efter antal stemmer derfor. Såfremt en grundfond oprettes, skal der på hvert års årlige generalforsamling træffes beslutning om, hvilket beløb der på resultatopgørelsen skal medtages som henlæggelse til grundfonden. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedring og/eller fornyelser af Ejendommen. Beløbets størrelse fastsættes hvert

år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregningen af andelsværdien.

§24. Vedligeholdelse – Indvendig og udvendig

24.1 Den indvendige vedligeholdelse af den enkelte andelslejlighed påhviler de enkelte andelshavere. Den udvendige renholdelse af vinduer i andelslejlighederne påhviler de enkelte andelshavere.

24.2 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.

24.3 Andelsboligforeningen er forpligtet til at vedligeholde og modernisere Ejendommen, således at bebyggelsen og fællesarealer til enhver tid fremstår vel vedligeholdt.

24.4 Ved indvendig vedligeholdelse forstås såvel maling, hvidtning og tapetsering som vedligeholdelse af gulve, træværk, murværk, puds og ruder, som den indvendige side af døre og vinduer, som alt lejlighedens udstyr, herunder elektriske installationer, gas- og vandhaner, radiatorer, radiatorventiler og sanitetsinstallationer som tilgangs- og afløbsrør ud til fællesstammerne samt låse og nøgler. Vedligeholdelse og fornyelse af centralvarmeanlæg. Fælles forsyningsledninger og fælles installationer udenfor de enkelte lejligheder påhviler andelsboligforeningen.

24.5 Andelshaverens vedligeholdelsesforpligtelse omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør i Boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

24.6 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 og lign. For så vidt angår sådanne lokaler og områder i ejendommen omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige flader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.

24.7 En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingens bestemmelse pålægges andelshaveren.

24.8 Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt efter pkt. 24.1, pkt. 24.5, pkt. 24.6 og pkt. 24.7 kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til Boligen for at konstatere om vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages vedligeholdelsen ikke inden for den fastsatte frist, kan andelsboligforeningen efter beslutning fra bestyrelsen lade vedligeholdelsesarbejderne udføre for andelshaverens regning, og andelshaveren kan ekskluderes efter reglerne i pkt. 34. Dog kan brugsretten først bringes til ophør med tre måneders varsel.

24.9 Enhver andelshaver er pligtig til at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin andelslejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer mv. eller ombygninger.

24.10 Såfremt andelsboligforeningen foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor det efter bestyrelsens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidigt hermed udføres følgearbejder i den enkelte andelslejlighed, er den enkelte andelshaver forpligtet til at acceptere, at disse følgearbejder udføres af andelsboligforeningen, herunder er andelshaveren forpligtet til at give den nødvendige adgang til sin andelslejlighed.

24.11 Vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, der skal foranstalles af andelsboligforeningen for dennes regning, skal efter endt udførelse besigtiges af et bestyrelsesmedlem, administrator eller vicevært, og regninger vedrørende arbejdets udførelse skal anvises til betaling af de nævnte. Vedligeholdelsesarbejder skal om muligt udføres af håndværkere, der til enhver tid er påført den af bestyrelsen udarbejdede håndværkerliste.

24.12 Såfremt andelsboligforeningen foranlediger skadedyrsbekæmpelse og lignende udført på ejendommen, er andelshaveren i den forbindelse forpligtet til at give den nødvendige adgang til sin andelslejlighed.

24.13 Andelsboligforeningen påtager sig intet ansvar for forbigående forstyrrelser i varme-, varmtvands-, og vanforsyningen, men har pligt til snarest at afhjælpe sådanne forstyrrelser.

24.14 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.

24.A Vedligeholdelse – Særligt for erhvervsandelshavere

24.A.1 Pkt. 24 gælder i sin helhed tillige for erhvervsandelshavere, alene med de modifikationer, der eventuelt måtte følge af forholdets natur.

24.A.2 Derudover gælder for erhvervsandelshavere, der har indgang og/eller vinduesparti mod gaden, at erhvervsandelshaveren som udgangspunkt har den udvendige vedligeholdelse omkring dør- og vinduespartier, ruder samt lamper/skilte o. lign., der er fastgjort på Ejendommen i tilknytning til erhvervet. Endvidere har erhvervsandelshaveren renholdelsespligten i relation til facaden på det område, der naturligt hører til erhvervsdelen. I øvrigt kan særskilte vedligeholdelsesforpligtelser reguleres i Erhvervsaftalen med den enkelte andelshaver, jf. pkt. 9.2. Bestyrelsen er herunder bemyndiget til at fravige ud-

gangspunktet efter nærværende bestemmelse i forbindelse med indgåelse af aftalen med den indtrædende erhvervsandelshaver.

§25. Forandringer

25.1 Andelshaveren må ikke foretage udvendige forandringer i Boligen, medmindre bestyrelsen forudgående har givet sit skriftlige samtykke.

25.2 Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

25.3 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer indvendig i Boligen. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest fire uger inden forandringerne iværksættes. Bestyrelsen kan gøre indsigelse mod udførelsen af anmeldte forandringer i henseende til forandringernes lovlighed, forsvarlighed eller hensigtsmæssighed i forhold til fremtidige andelshavere. Bestyrelsen skal i så fald meddele retningslinjer for, hvorledes forandringerne kan tillades gennemført.

25.4 Bestyrelsens eventuelle indsigelser mod anmeldte forandringer skal meddeles andelshaveren senest tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringerne skal i så fald udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

25.5 En andelshaver er herudover med bestyrelsens samtykke berettiget til at foretage sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer gennem andre andelshaveres andelslejligheder, som er nødvendige for en vedligeholdelse/forandring af andelshaverens andelslejlighed, selvom andre andelslejligheder berøres heraf, idet der dog skal tages størst muligt hensyn til andelshaverne med eksklusiv brugsret til de herved berørte lejligheder, også selvom arbejderne derved bliver væsentlige dyrere. Sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer, kan kun foretages uden samtykke fra bestyrelsen og fra andelshaverne med eksklusiv brugsret til de lejligheder, som berøres heraf, såfremt der af den andelshaver, der ønsker arbejdet udført, forelægges en helhedsplan for de deraf berørte andelslejligheder, og denne plan godkendes på en generalforsamling. Godkendelsen kan betinges af, at der fastsættes en erstatning for gener og ulemper til den eller de andelshavere, hvis andelslejligheder berøres.

25.6 Andelshaveren skal udføre forandringer håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med de til enhver tid gældende krav i bygge Lovgivningen og andre offentlige forskrifter.

25.7 Såfremt byggetilladelse er påkrævet til gennemførelse af forandringen, skal denne indhentes af andelshaveren for egen regning. Ansøgningen skal forelægges bestyrelsen med henblik på godkendelse og udstedelse af fuldmagt til andelshaveren til ansøgning om byggetilladelse, inden ansøgningen indsendes. Efterfølgende skal endelig ibrugtagningstilladelse forevises for bestyrelsen. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for lovligheden af forandringen.

25.8 Sammenlægning af Boliger kan ske efter bestyrelsens og kommunens godkendelse og efter gældende regler. Bestyrelsen er berettiget til at stille vilkår i forbindelse med meddelelse af godkendelse, herunder krav til andelshaveren om den sammenlagte Boligs udseende efter sammenlægningen, garanti stillelse for projektets gennemførelse, tidsfrist for sammenlægningens gennemførelse m.v.

25.9 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.

§25.A Forandringer – Særligt for erhvervsandelshavere

25.A.1 Pkt. 25 gælder i sin helhed tillige for erhvervsandelshavere, alene med de modifikationer, der eventuelt måtte følge af forholdets natur.

25.A.2 Derudover gælder for erhvervsandelshavere, at forandringer kun kan foretages, såfremt forandringen stemmer overens med et erhverv, der er godkendt for de pågældende lokaler i henhold til offentligtretlige forskrifter, vedtægter og supplerende aftalegrundlag.

§26. Ordensforskrifter

26.1 Enhver andelshaver er pligtig til at udøve sin medbenyttelsesret til arealer, installationer, anlæg og indretninger, der er undergivet fælles brugsret, på hensynsfuld måde.

26.2 Andelshaveren og de personer, der opholder sig i andelshavers bolig, må nøje efterkomme de af bestyrelsen (eller generalforsamlingen) fastsatte ordensregler, herunder husordenen.

26.3 Regler om husdyrhold er reguleret i husordenen.

26.4 Bestemmelser om husdyrhold mv. kan kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

26.5 En andelshaver har dog aldrig ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

26.6 En andelslejlighed, der ved Ejendommens opdeling i andelslejligheder har status som beboelseslejlighed, kan ikke uden bestyrelsens samtykke benyttes til erhvervsvirksomhed.

Bestyrelsens samtykke til erhvervsudnyttelse i boliger kan gives, i det omfang det er sædvanligt for tilsvarende lejligheder i kommunen, såfremt det er tilladt i henhold til den på Ejendommen tinglyste lokalplan, hvilken på tidspunktet for stiftelsen af andelsboligforeningen er lokalplan nr. 249, og såfremt udnyttelsen til erhverv på ingen måde medfører gene for de øvrige andelshavere i form af lugt, støj, røg

eller lignende. Bestyrelsens samtykke kan til enhver tid tilbagekaldes med tre måneders forudgående varsel, hvis udnyttelsen giver anledning til berettigede klager fra andre beboere. Denne bestemmelse omhandler ikke de egentlige erhvervsandele, hvor erhvervet udøves fra erhvervslokaler.

§26.A Særbestemmelse vedrørende erhvervsandelshavere og fællesarealer

26.A.1 Erhvervsandelshaverne er ikke berettiget til at benytte fællesarealer, herunder gård, porte, samt trapper udover i det omfang, dette er nødvendigt for adgang til og fra erhvervslokalerne. Dette gælder såvel ophold (herunder for ansatte og for gæster) som varetransport m.v.

26.A.2 Vinduer og døre mod fællesarealer (gård og port) skal holdes lukket.

§27. Udlejning og fremleje

27.1 Andelshaveren er ikke berettiget til at fremleje Boligen med mindre bestyrelsen giver sit skriftlige samtykke hertil, jf. pkt. 27.2, pkt. 27.3, pkt. 27.4 og pkt. 27.5. Bestyrelsen må kun give samtykke, såfremt andelshaveren af særlige grunde – såsom sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse, længerevarende udlandsophold eller lignende – må fraflytte Boligen midlertidigt for en kortere periode og i højst to år. Samtykke til fremleje kan således ikke gives efter andelshaverens død. Bestyrelsen skal i øvrigt godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

27.2 En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller-låne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse kan kun 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 to år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo Boligen minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for, at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

27.3 Som undtagelse til pkt. 27.1 kan andelshavere efter pkt. 4.3 fremleje Boligen til deres forældre eller barn/børn i en ubegrænset periode uden bestyrelsens samtykke.

27.4 Andelshaveren kan i forbindelse med svigtende salg fremleje andelsboligen i maksimalt 6 måneder fra fraflytningsdato. Andelen skal i hele perioden være til salg. Andelshaveren skal på bestyrelsens anmodning fremlægge dokumentation for, at andelen reelt er til salg.

27.5 Fremleje af højst halvdelen af Boligens beboelsesrum kan tillades med bestyrelsens samtykke på de af bestyrelsen fastsatte betingelser.

27.6 Andelshaveren må dog ikke foretage fremlejning af enkelte værelser eller hele Boligen i et sådan omfang, at der bor flere voksne personer i en Bolig, end der er værelser i denne, og Boligen må ikke få karakter af klublejlighed.

27.7 I tilfælde af fremleje af en Bolig i sin helhed har andelsboligforeningen over for fremlejetager samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de på fremlejetageren hvilende forpligtelser, som en ejer har over for en lejer i henhold til lejeoven og de gældende ordensforskrifter, og andelsboligforeningen kan selvstændigt optræde som procespart over for fremlejetager, evt. sideløbende med andelshaveren. Uanset dette består lejeforholdet alene mellem andelshaveren og dennes fremlejetager, og ethvert forhold mellem fremlejetager og andelshaveren er bortset fra andelsboligforeningens indsigelsesret andelsboligforeningen uvedkommende.

27.8 Den pågældende fremlejetager skal gøres opmærksom på denne bestemmelse ved udtrykkelig oplysning herom i fremlejekontrakten.

§27.A Fremleje – Erhvervsandele

27.A.1 For erhvervsandele gælder, at erhvervsandelshaveren er berettiget til at fremleje erhvervslokalerne uden tidsbegrænsning. Fremlejetageren skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsens godkendelse/afvisning skal ske ud fra saglige kriterier, og afvisning kan således kun ske, hvis bestyrelsen har vægtige grunde til at nægte fremlejeforholdet, jf. princippet i erhvervslejelovens § 55. Fremleje kan kun ske med henblik på fortsat erhvervsudøvelse, der ligger inden for rammerne af andelshaverens rettigheder i relation til branche, åbningstider, støj mv. Pkt. 27.6 er gældende med de modifikationer, der følger af, at der er tale om erhvervsforhold.

27.A.2 Såfremt fremlejetageren er en juridisk person, skal der over for bestyrelsen anvises en fysisk person, der kan agere på vegne af fremlejetageren i forhold til andelsboligforeningen. Erhvervsandelshaveren skal samtidig oplyse bestyrelsen om adresse og tlf. nr., hvor erhvervsandelshaveren træffes vedrørende meddelelser fra foreningen, herunder indkaldelser. Det påhviler erhvervsandelshaveren selv at oplyse om ændringer i disse kontaktinformationer.

27.A.3 Erhvervsandelshaveren hæfter i enhver henseende over for foreningen for fremlejetagerens adfærd. Fremlejetageren skal have udleveret vedtægter og eventuel husorden som bilag i fremlejekontrakten.

27.A.4 Fremlejetageren har ikke ret til at viderefremleje lokalerne. Dette skal fremgå af aftalen med fremlejetageren. Bestyrelsen kan betvinge sig, at dette vilkår dokumenteres i forbindelse med godkendelse af fremlejetageren.

§28. Overdragelse

28.1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, er andelshaveren berettiget til at overdrage andelsboligen efter reglerne i stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives senest tre uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

28.2 Fortrinsret til at overtage andelsboligen gives i nedenstående prioriterede rækkefølge til:

- a) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre, bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
- b) En anden andelshaver i foreningen, der er indtegnet på en intern venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i litra b og c og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen, jf. litra d.
- c) En anden person, der er indtegnet på en ekstern venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten, herunder om gebyr for indtegning, om antallet af tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, om og, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.
- d) En anden der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

28.3 Bestyrelsen har på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden seks uger fra begæringen. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter pkt. 28.2.

28.4 Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin Bolig indstillet en anden i sit sted, jf. pkt. 28.1, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og Bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 32.

28.5 Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin Bolig indstillet en anden i sit sted, jf. pkt. 28.1, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og Bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i pkt. 32.

28.6 En andelshaver er uden fraflytning af Boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstandsmedlem, der i mindst det seneste år for overdragelsen har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen skal skriftligt begrunde en

eventuel nægtelse.

§28.A Overdragelse – Erhvervsandele

28.A.1 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).

28.A.2 Bestyrelsen kan alene godkende brancheskift, såfremt det umiddelbart kan lægges til grund, at dette ikke vil føre til ændringer i negativ retning for de øvrige andelshavere samt lejere (f.eks. i relation til åbningstider, støj, klientel mv.). Hvis bestyrelsen vil godkende brancheskift, men er i tvivl om, hvorvidt kriterierne i denne bestemmelse er opfyldt, skal spørgsmålet forelægges generalforsamlingen til godkendelse.

28.A.3 Ved overdragelse er det forudsat, at der inden for den hidtil godkendte branche ikke sker en videre udnyttelse, end i overdragerens ejertid. En overdragelse, der fra erhververens side forudsætter en mere ekstensiv udnyttelse i ikke uvæsentligt omfang, eller forudsætter udøvelse af en hel anden type erhverv (inden for samme branche) skal godkendes af bestyrelsen. Erhvervet skal, også efter overdragelsen, udøves i overensstemmelse med det godkendte formål, jf. herved pkt. 10.A.3.

28.A.4 Såfremt erhvervsandelshaveren er fraflyttet, og ikke senest tre måneder efter fraflytning har a) solgt andelen, eller b) har sat andelen til salg gennem anerkendt erhvervsmægler (der skal være medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening) med kendskab til lokalområdet, kan foreningen ved bestyrelsen overtage salgsretten i henhold til pkt. 28.A.5. Er der tvist om, hvorvidt erhvervsandelen er fraflyttet, kan bestyrelsen alene iværksætte salgsproceduren efter at have foretaget eksklusion, jf. pkt. 34. Nærværende bestemmelse suspenderer ikke foreningens mulighed for at ekskludere, såfremt betingelserne herfor er opfyldt. Hvis erhvervsandelshaveren efter fraflytning har sat andelen til salg gennem erhvervsmægler, kan foreningen ved bestyrelsen betinge sig, at dette sker til markedspris. tre måneder efter, at andelen ikke er solgt, kan bestyrelsen betinge sig, at der udarbejdes en uvildig vurdering (syn og skøn ved uvildig valuar udpeget gennem Dansk Ejendomsmæglerforening). Er vurderingen lavere end salgsprisen, skal salgsprisen senest 14 dage efter vurderingens fremkomst sættes ned til vurderingsprisen.

28.A.5 Følgende gælder ved foreningens overtagelse af salgsretten i henhold til pkt. 28.A.4 eller pkt. 34: Med mindre bestyrelsen har kendskab til en erhverver, der vil overtage Erhvervsandelen på vilkår, der kan tiltrædes af den fraflyttende erhvervsandelshaver samt af foreningen, skal bestyrelsen forestå salget gennem en anerkendt erhvervsmægler med kendskab til lokalområdet. Omkostningerne forbun-

det hermed betales af den fraflyttende Erhvervsandelshaver. Såfremt den fraflyttende Erhvervsandelshaver ikke kan godkende udbudsprisen, fastsættes denne bindende ved syn og skøn, i overensstemmelse med proceduren nævnt i stk. 4. Begge parter kan hver sjette måned kræve fornyet vurdering, hvorefter prisen inden 14 dage fra vurderingens fremkomst skal reguleres i overensstemmelse hermed. Såfremt erhvervsandelshaveren forlanger det, kan Erhvervsdelen i stedet sælges på auktion.

§29. Dødsfald

29.1 Dør andelshaveren, har ægtefællen/registreret partner ret til at fortsætte medlemskab af andelsboligforeningen og beboelse af Boligen.

29.2 Ønsker ægtefællen/registreret partner ikke at fortsætte medlemskab, har denne ret til efter reglerne i pkt. 28.1 at indstille, hvem der skal overtage andel og Bolig.

29.3 Efterlades der ikke ægtefælle/registreret partner, eller ønsker denne ikke at benytte sin ret efter pkt. 29.1 og pkt. 29.2, skal overdragelse ske ved fortrinsret i følgende rækkefølge:

- a. Personer, der beboede Boligen ved andelshaveren dødsfald og som i mindst 1 år forud for dødsfaldet delte Boligen med andelshaveren.
- b. Personer, der af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og Bolig ved andelshaverens død.
- c. Personer, med hvem andelshaveren var beslægtet i op- eller nedadgående linje.

29.4 Ved overdragelse i henhold til pkt. 29.3 finder reglerne i pkt. 32 og pkt. 33 tilsvarende anvendelse.

29.5 Boligen skal overtages efter reglerne i pkt. 29.1, pkt. 29.2 eller fraflyttes senest den 1. i måneden, der indtræder næst efter 3-måneders dagen for andelshaverens dødsfald. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder pkt. 28.5 tilsvarende anvendelse.

§29.A Dødsfald – Erhvervsandelshavere

29.A.1 Dør erhvervsandelshaveren (hvor denne er en fysisk person), har ægtefællen/registreret partner ret til at fortsætte medlemskabet af andelsboligforeningen og videredrive erhvervet, på betingelse af, at det af den pågældende dokumenteres, at vedkommende ægtefælle/registrerede partner har forudsætningerne i økonomisk og branchekendskabsmæssig henseende til at videredrive erhvervet. Bestyrelsen kan dog i forbindelse med indgåelse af aftale med en indtrædende erhvervsandelshaver meddele vilkår, der fraviger fra denne bestemmelse, såfremt det vurderes at være afgørende for aftalens indgåelse.

29.A.2 Ønsker ægtefællen/den registrerede partner ikke at fortsætte medlemskab, har denne ret til efter reglerne i pkt. 28.A at indstille, hvem der skal overtage andel og den hertil knyttede erhvervsudøvelse.

29.A.3 Efterlades der ikke ægtefælle/registreret partner, har dødsboet ret til efter reglerne i pkt. 28.A at indstille, hvem der skal overtage andel og den hertil knyttede erhvervsudøvelse.

29.A.4 Såfremt ægtefælle/den registrerede partner/dødsboet ikke indstiller en ny erhvervsandelshaver, sælges Erhvervsandelen efter principperne i pkt. 28.A.4 og 28.A.5. Boet indtræder i afdødes rettigheder i relation til indsigelser mv. Efter de nævnte bestemmelser.

§30. Samlivsophævelse

30.1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/registrerede partnere er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til Boligen, berettiget til at fortsætte eller indtræde i medlemskab af andelsboligforeningen og beboelse af Boligen.

30.2 Reglen i pkt. 30.1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og Bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i det seneste år for samlivsophævelsen.

§31. Opsigelse

31.1 Andelshaveren kan ikke opsiges medlemskab af andelsboligforeningen og brugsret til Boligen/Erhvervsdelen, men kan alene udtræde efter reglerne i pkt. 28, 28.A, 29, 29.A og 30 om overdragelse af andel.

§32. Overdragelsessum

32.1 Prisen for boligandele skal godkendes af bestyrelsen, der desuden skal godkende eventuelle aftaler efter pkt. 28. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

- a. Værdien af andelen i andelsboligforeningens formue opgøres til indskuddet x den andelskrone, som er fastsat på den seneste afholdte generalforsamling forud for salget. Denne pris er gældende for tiden indtil næste årlige generalforsamling, såfremt generalforsamlingen ikke forinden træffer beslutning om regulering af værdien. Andelenes pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af regler i by om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber m.v. ("andelsboligforeningsloven") og i øvrigt under hensyn til værdien af Ejendommen og andre aktiver, samt størrelsen af andelsboligforeningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
- b. Værdien af forbedringer ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- c. Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i Boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.

- d. Såfremt Boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg eller prisnedslag under hensyntagen hertil.

32.2 Såfremt der samtidig med overdragelsen af Boligandel og brugsret til Bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhververen skal indtil overtagedagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige fastsatte vilkår for overdragelsen.

32.3 Fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar, og løsøre foretages af en af andelsboligforeningen udpeget vurderingsmand, der skal være sagkyndig og uvildig, på grundlag af en fortegnelse over udførte forbedringer udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

32.4 Bestyrelsen kan forlange den aftale pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt i henhold til andelsboligforeningsloven.

32.5 Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren og erhververen eller bestyrelsen om fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar, løsøre eller eventuel pristillæg eller prisnedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål tvisten angår, og som udpeges af ABF. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parter. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges en part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

32.6 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.

32.A Overdragelsessum – Erhvervsandele

32.A.1 For erhvervsandele er der fri prisfastsættelse, og bestyrelsen skal ikke godkende prisen.

§33. Fremgangsmåde ved salg

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 pristillæg 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 tvangssalg eller -auktion.

33.4 Overdragessummen skal senest fem hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end to uger før overtagelsesdagen, skal erhverver senest syv hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragessummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest fem 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. Ved handler tilbageholdes 2 % til sikkerhed for mangler.

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 otte 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 Fremgangsmåde ved salg – Erhvervsandele

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

33.A.5 Bestyrelsen er ved afregning over for 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 fire uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.”

§34. Eksklusion

34.1 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 udlejeren til at ophæve lejemålet.

34.2 Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 32. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 28, stk. 2, litra B og C og § 33 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er venteliste, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

34.3 Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser over for 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.

34.4 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.

34.5 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 medfør af pkt. 4.6, eller ikke efterkommer/ikke dokumenterer at have efterkommet et kautionskrav, jf. pkt. 6.2.
- d. Såfremt en erhvervsandelshaver ikke efterkommer forpligtelsen til at lade en udbudssum ned sætte i medfør af pkt. 28.A.4.

34.6 Efter eksklusion af erhvervsandelshaveren sælges andelen bedst muligt i overensstemmelse med bestemmelsen i pkt. 28.A.5.

§35. Ledige boliger

35.1 Hvis en hidtil udlejet lejlighed bliver ledig, og hvis en andelshaver har mistet sin indstillingsret til sin Bolig i medfør af pkt. 28.5 eller pkt. 34, sælges andelen af uafhængig ejendomsmægler. Bestyrelsen indhenter tilbud fra to ejendomsmæglere og den ejendomsmægler, der har den højeste lovlige salgspris vælges. Omkostninger i forbindelse med salget fratrækkes provenuet for andelen.

35.2 De lejemaal i Ejendommen, som efter andelsboligforeningens stiftelse fortsat udlejes som udlejningslejemaal, 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 tredje ledige lejemaal i Ejendommen, til hvilket København Kommune er berettiget til at anvise en person, som ønsker at blive andelshaver i andelsboligforeningen.

35.A Ledige erhvervslejemaal

35.A.1 Hvis hidtil udlejede erhvervslokaler bliver ledige, skal bestyrelsen søge lokalerne overdraget til en person eller et aktie-/anpartsselskab, der optages som erhvervsandelshaver i andelsboligforeningen i overensstemmelse med pkt. 4.1.

35.A.2 Hvis bestyrelsen ikke har en erhverver på hånden, skal bestyrelsen gå frem efter pkt. 28.A.5.

35.A.3 Hvis bestyrelsen finder det hensigtsmæssigt, kan bestyrelsen indstille til generalforsamlingen, at erhvervslokalerne i stedet søges udlejet. Generalforsamlingen, som skal indkaldes uden ugrundet ophold, træffer med simpelt flertal beslutning om, hvorvidt bestyrelsens forslag skal vedtages. Forkastes forslaget, skal bestyrelsen iværksætte/fortsætte slagsprocedure, jf. pkt. 28.A.5, med mindre generalforsamlingen samtidig vedtager en anden procedure.

§36. Opløsning

36.1 Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

36.2 Efter realisation af andelsboligforeningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til enhver tid værende andelshavere i forhold til deres andels størrelse.

* * * * *

Således vedtaget på den stiftende generalforsamling den 10. februar 2005.

Ændret 26. maj 2008, 10. juni 2008, 26. maj 2009, 9. juni 2010, 1. juni 2012, 25. april 2017 og 19. februar 2019.