

## **VEDTÆGTER**

### **Navn, hjemsted og formål:**

#### § 1.

Foreningens navn er A/B Postgården.

Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

#### § 2.

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr.nr. 4644 Udenbys Klædebo Kvarter.

Beliggende: Jagtvej 68-76/Stevns-gade 31-45, 2200 København N.

### **Medlemmer, deres indskud og lån:**

#### § 3.

Som medlem kan optages, inden skødets underskrift, enhver der er indehaver af en bolig i foreningens ejendom. Når foreningen har skrevet skøde på ejendommen, bestemmer bestyrelsen, hvem der kan optages, konferer dog §§ 14, 19, 20 og 21, og på hvilke vilkår. Boligandelshavere skal bo i ejendommen, med mindre § 20 er benyttet.

#### § 3a.

Såfremt den stiftende generalforsamling har givet sin tilslutning, kan erhverv optages i foreningen med brugsret til deres lejemål. Bestyrelsen bemyndiges til at aftale nærmere vilkår. Optages erhverv har de samme adgang til optagelse af lån med foreningens kaution som boligejerne.

#### § 3b.

Bestyrelsen kan endvidere godkende, at en juridisk eller fysisk person optages som andelshaver, hvis denne som retsforfølgende panthaver er blevet højestebydende på tvangsauktion over en andel i foreningen, hvortil der er knyttet ret og pligt til beboelse.

## Stk. 1.

Bestyrelsens godkendelse kan kun ske for en tidsbegrænset periode på mindst 3 måneder og maksimalt 6 måneder og kun med det formål, at andelen søges overdraget til en andelshaver, som opfylder vedtægterne, herunder stk. 1. Fristen regnes fra den dag, godkendelsen er kommet frem til pantehaveren.

## Stk. 2.

Godkendelse er betinget af, at foreningen får dækket sine tilgodehavender og pantehaveren hæfter for boligafgift og andre omkostninger, som pålægges andelen indtil denne er overdraget på ny.

## Stk. 3.

Hvis overdragelsen ikke er sket indenfor den fastsatte tidsbegrænsede periode, går foreningen frem efter bestemmelsen om ”Fremgangsmåde ved overdragelse §19”.

## § 4.

Foreløbigt indskud udgør for de beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, det på udleveret oversigt angivne beløb. Foreningen er forpligtet til, såfremt der skal lånes til dette indskud, at stille sikkerhed i form af garanti og pant i ejendommen for disse indskud. Dette gælder for indskud, som indbetales af de lejere, der melder sig ind i foreningen inden skødets underskrift, og kun såfremt de optager lån i den bank, foreningen udpeger.

Vedtages det at lade erhvervslejere blive andelshavere, aftaler bestyrelsen betingelserne i hvert enkelt tilfælde, idet der oprettes en individuel kontrakt med den pågældende.

Nye medlemmer betaler ved optagelsen i andelsboligforeningen, hvad der svarer til lejlighedens værdi på optagelsestidspunktet inklusive forbedringer. Er lejligheden en lejet lejlighed, tilfalder beløbet foreningen ellers andelshaveren eller dennes bo med fradrag af gæld til foreningen, långivende bank, hvis foreningen har stillet kaution og/eller anden sikkerhed, og eventuelt sociale myndigheder.

I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen/administrator skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og herved bringe hans brugsret til ophør.

Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedssydelselser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

Ved overtagelsen af lejligheden betales der desuden til foreningen et beløb, der svarer til 2 måneders boligafgift, som tilbagebetales ved fraflytning. Dette gælder ikke andelshavere, der har tilmeldt sig inden skødets underskrift.

Generalforsamlingen kan ved almindeligt flertal beslutte forhøjelse eller nedsættelse af andelsindskud.

### § 5.

Et medlem hæfter alene med sit indskud for forpligtelser, der vedrører foreningen, jfr. dog stk. 2.

Har generalforsamlingen besluttet, at der i foreningens ejendom skal oprettes realkreditlån eller pengeinstitutlån, der er sikret ved pantebrev eller håndpant i et ejerpantebrev, hæfter medlemmer kun personligt, pro rata for denne pantegæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.

Et medlem eller dennes bo hæfter, indtil ny andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

### § 6.

§ 6 – Medlemmer har andel i foreningens formue i forhold til indskud kr. 200,00 pr. kvadratmeter som opgjort nedenfor:

4	Jagtvej 68, 2.tv.	Andelsbolig	125,00	25.000,00
5	Jagtvej 68, 3.th.	Andelsbolig	125,00	25.000,00
6	Jagtvej 68, 3.tv.	Andelsbolig	125,00	25.000,00
7	Jagtvej 68, 4.th.	Andelsbolig	125,00	25.000,00
8	Jagtvej 68, 4.tv.	Andelsbolig	125,00	25.000,00
10	Jagtvej 70, 2.th.	Andelsbolig	125,00	25.000,00
11	Jagtvej 70, 2.tv.	Andelsbolig	125,00	25.000,00
12	Jagtvej 70, 3.th.	Andelsbolig	125,00	25.000,00
13	Jagtvej 70, 3.tv.	Andelsbolig	125,00	25.000,00
14	Jagtvej 70, 4.th.	Andelsbolig	125,00	25.000,00
15	Jagtvej 70, 4.tv.	Andelsbolig	125,00	25.000,00
21	Jagtvej 72, 2.th.	Andelsbolig	64,00	12.800,00
22	Jagtvej 72, 2.tv.	Andelsbolig	65,00	13.000,00
23	Jagtvej 72, 3.th.	Andelsbolig	64,00	12.800,00
24	Jagtvej 72, 3.tv.	Andelsbolig	65,00	13.000,00
25	Jagtvej 72, 4.th.	Andelsbolig	64,00	12.800,00
26	Jagtvej 72, 4.tv.	Andelsbolig	65,00	13.000,00
29	Jagtvej 74, 2.th.	Andelsbolig	65,00	13.000,00
30	Jagtvej 74, 2.tv.	Andelsbolig	64,00	12.800,00
31	Jagtvej 74, 3.th.	Andelsbolig	65,00	13.000,00
32	Jagtvej 74, 3.tv.	Andelsbolig	64,00	12.800,00
34	Jagtvej 74, 4.tv.	Andelsbolig	64,00	12.800,00

36	Jagtvej 76, 1.th.	Andelsbolig	125,00	25.000,00
37	Jagtvej 76, 1.tv.	Andelsbolig	115,00	23.000,00
38	Jagtvej 76, 2.th.	Andelsbolig	125,00	25.000,00
39	Jagtvej 76, 2.tv.	Andelsbolig	115,00	23.000,00
40	Jagtvej 76, 3.th.	Andelsbolig	125,00	25.000,00
41	Jagtvej 76, 3.tv.	Andelsbolig	115,00	23.000,00
42	Jagtvej 76, 4.th.	Andelsbolig	160,00	32.000,00
43	Jagtvej 76, 4.tv.	Andelsbolig	115,00	23.000,00
46	Stevnsgade 31, st. th.	Andelsbolig	56,00	11.200,00
47	Stevnsgade 31, 1.th.	Andelsbolig	62,00	12.400,00
48	Stevnsgade 31, 1.tv.	Andelsbolig	59,00	11.800,00
49	Stevnsgade 31, 2. th.	Andelsbolig	62,00	12.400,00
50	Stevnsgade 31, 2.tv.	Andelsbolig	59,00	11.800,00
51	Stevnsgade 31, 3.th.	Andelsbolig	62,00	12.400,00
52	Stevnsgade 31, 3.tv.	Andelsbolig	59,00	11.800,00
53	Stevnsgade 33, st.th.	Andelsbolig	56,00	11.200,00
54	Stevnsgade 33, st.tv.	Andelsbolig	64,00	12.800,00
55	Stevnsgade 33, 1.th.	Andelsbolig	68,00	13.600,00
56	Stevnsgade 33, 1.tv.	Andelsbolig	59,00	11.800,00
57	Stevnsgade 33, 2.th.	Andelsbolig	127,00	25.400,00
59	Stevnsgade 33, 3.th.	Andelsbolig	68,00	13.600,00
60	Stevnsgade 33, 3.tv.	Andelsbolig	59,00	11.800,00
61	Stevnsgade 35, st. th.	Andelsbolig	56,00	11.200,00
62	Stevnsgade 35, st. tv.	Andelsbolig	62,00	12.400,00
64	Stevnsgade 35, 1.tv.	Andelsbolig	59,00	11.800,00
65	Stevnsgade 35, 2.th.	Andelsbolig	68,00	13.600,00
66	Stevnsgade 35, 2.tv.	Andelsbolig	59,00	11.800,00
67	Stevnsgade 35, 3.th.	Andelsbolig	68,00	13.600,00
68	Stevnsgade 35, 3.tv.	Andelsbolig	53,00	10.600,00
70	Stevnsgade 37, st.tv.	Andelsbolig	64,00	12.800,00
71	Stevnsgade 37, 1. th	Andelsbolig	68,00	13.600,00
72	Stevnsgade 37, 1.tv.	Andelsbolig	59,00	11.800,00
73	Stevnsgade 37, 2.th.	Andelsbolig	68,00	13.600,00
74	Stevnsgade 37, 2.tv.	Andelsbolig	59,00	11.800,00
75	Stevnsgade 37, 3.th.	Andelsbolig	68,00	13.600,00
76	Stevnsgade 37, 3. tv.	Andelsbolig	59,00	11.800,00
77	Stevnsgade 39, st.th.	Andelsbolig	56,00	11.200,00
78	Stevnsgade 39, st.tv.	Andelsbolig	64,00	12.800,00
79	Stevnsgade 39, 1.th.	Andelsbolig	68,00	13.600,00
80	Stevnsgade 39, 1.tv.	Andelsbolig	59,00	11.800,00
81	Stevnsgade 39, 2.th.	Andelsbolig	68,00	13.600,00
82	Stevnsgade 39, 2.tv.	Andelsbolig	59,00	11.800,00
83	Stevnsgade 39, 3 th.	Andelsbolig	127,00	25.400,00
86	Stevnsgade 41, st.tv.	Andelsbolig	45,00	9.000,00

87	Stevnsgade 41, 1.th.	Andelsbolig	56,00	11.200,00
88	Stevnsgade 41, 1.tv.	Andelsbolig	63,00	12.600,00
89	Stevnsgade 41, 2.th.	Andelsbolig	56,00	11.200,00
90	Stevnsgade 41, 2.tv.	Andelsbolig	63,00	12.600,00
91	Stevnsgade 41, 3. th.	Andelsbolig	56,00	11.200,00
92	Stevnsgade 41, 3.tv.	Andelsbolig	63,00	12.600,00
93	Stevnsgade 41, 4.tv.	Andelsbolig	59,00	11.800,00
94	Stevnsgade 43, st.th.	Andelsbolig	62,00	12.400,00
95	Stevnsgade 43, st.tv.	Andelsbolig	62,00	12.400,00
96	Stevnsgade 43, 1.th.	Andelsbolig	62,00	12.400,00
98	Stevnsgade 43, 2.th.	Andelsbolig	62,00	12.400,00
99	Stevnsgade 43, 2.tv.	Andelsbolig	62,00	12.400,00
100	Stevnsgade 43, 3.th.	Andelsbolig	62,00	12.400,00
101	Stevnsgade 43, 3.tv.	Andelsbolig	62,00	12.400,00
103	Stevnsgade 45, st.tv.	Andelsbolig	70,00	14.000,00
104	Stevnsgade 45, 1.th.	Andelsbolig	60,00	12.000,00
105	Stevnsgade 45, 1.tv.	Andelsbolig	76,00	15.200,00
106	Stevnsgade 45, 2.th.	Andelsbolig	60,00	12.000,00
107	Stevnsgade 45, 2.tv.	Andelsbolig	76,00	15.200,00
108	Stevnsgade 45, 3.th.	Andelsbolig	60,00	12.000,00
109	Stevnsgade 45, 3.tv.	Andelsbolig	76,00	15.200,00
			6.743,00	1.348.600,00

### **Beboelseslejligheder, som p.t. er udlejet:**

28	Jagtvej 74, 1. tv.	Bolig	130,00	26.000,00
33	Jagtvej 74, 4. th.	Bolig	65,00	13.000,00
63	Stevnsgade 35, 1. th.	Bolig	68,00	13.600,00
69	Stevnsgade 37, st. th.	Bolig	56,00	11.200,00
85	Stevnsgade 41, st. th.	Bolig	62,00	12.400,00
97	Stevnsgade 43, 1. tv.	Bolig	62,00	12.400,00
			443,00	88.600,00

## § 7.

Andelene kan belånes og retsforfølges i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Andelsbeviset skal stedse være noteret på navn i foreningen. Bortkommer det, udstedes et nyt på andelshaverens regning.

Andelsboligforeningen/administrator er berettiget til et gebyr for afgivelse af erklæring om andelshaverens brugsret til den pågældende lejlighed, jfr. andelsboligforeningsloven § 4a. Foreningens eventuelle administrator bemyndiges til at afgive erklæringen på vegne af bestyrelsen.

Andelsboligforeningen/administrator kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til Andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens/administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller auktion.

**Boligaftale:**

§ 8.

Mellem foreningen og det enkelte medlem oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligafgiften og de øvrige vilkår angives.

**Boligafgift:**

§ 9.

Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen og fordeles efter samme fordelingsprincip som andel i foreningens formue jf. § 6.

**Vedligeholdelse m.v.:**

§ 10.

Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren, dog bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger og radiatorer. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, såsom f.eks. stikkontakter, køkken

borde, gulve, døre og skabe – dog med undtagelse af vinduer samt hoved- og køkkendøre. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde. Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

Forbedringer af andelshavernes lejligheder betales af andelshaverne selv.

**Forandringer:**

§ 11.

Stk. 1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2-5. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i bygge-lovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.

Stk. 2 Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

Stk. 3 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller stride mod andre andelshaveres interesser.

Stk. 4 Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Stk. 5 En andelshaver er erstatningsansvarlig for eventuel skade forårsaget af andelshavers eller andelshavers håndværkeres arbejde over for foreningen og naboer, uagtet om denne skade kan henføres til en ansvarspådragende handling fra andelshaveren. Andelsboligforeningen kan kræve, at andelshaveren ved forsikring eller på anden måde stiller nødvendig sikkerhed for opfyldelsen af erstatningsansvaret. Andelsboligforeningen kan ydermere som betingelse for at tillade andelshavers ændring i sin andelsbolig kræve, at der føres byggetilsyn på andelshavers regning.

Stk. 6 En andelshaver er ligeledes erstatningsansvarlig og hæfter for udbedring af fejl og mangler forårsaget af en tidligere andelshavers eller dennes håndværkers moderniseringer og ombygninger af andelsboligen.

Stk. 7 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.

Stk. 8 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 5. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivning eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

Stk. 9 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-8, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 24.

Stk. 10 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

## **Udlejning**

### § 12.

En andelshaver kan helt eller delvis udleje eller udlåne sin lejlighed, såfremt bestyrelsen giver tilladelse. Vilkaerne skal godkendes af bestyrelsen.

Udlejning godkendes imidlertid kun, når de til enhver tid gældende betingelser for fremleje i lejeloven er opfyldt, dog således at bestyrelsen under særlige omstændigheder kan godkende udlejningen, selvom betingelserne ikke umiddelbart er opfyldt.

Forældre-/børnekøb er tilladt. Andelen kan således uden tidsbegrænsning udlejes til børn/forældre. Lejer har ikke tilladelse til at videreudleje/fremleje andelen. Når lejer fraflytter andelen, er andelshaver forpligtiget til, enten at flytte ind i andelen eller at sælge den.

Korttidsudlejning er ikke tilladt.

Når en andelshaver sætter sin lejlighed til salg, kan andelen udlejes for en periode på maksimalt 3 måneder. Bestyrelsen kan i særlige tilfælde give tilladelse til at andelen kan udlejes op til 4 gange af 3 måneder, således at lejligheden i forbindelse med et salg maksimalt kan være udlejet i 1 år



**Husorden:**

§ 13.

Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, herunder husdyrhold. Indtil ny husorden vedtages, gælder den nuværende.

**Udlejede lejligheder:**

§ 14.

Udlejede lejligheder, som bliver ledige, disponerer bestyrelsen over på følgende måde: Ved opslag bekendtgør bestyrelsen, at der er en ledig lejlighed, og at interesserede andelshavere skal melde sig skriftlig inden en af bestyrelsen angivet frist. Er der flere interesserede, har den andelshaver fortrinsret, der har den ældste lejekontrakt eller andelsbevis for den lejlighed andelshaveren flytter fra. Har flere andelshavere samme anciennitet, trækkes der lod.

Bestyrelsen er dog bemyndiget til, når særlige forhold måtte give anledning hertil, herunder eks. manglende mulighed for opnåelse af andelskronens maksimalpris m.v., at genudleje lejligheden principielt tidsbegrænset indenfor en nærmere fastsat periode.

Konvertering af tidligere erhvervslejemål til boliglejemål er ikke omfattet af nærværende bestemmelse og kan genudlejes efter almindelig praksis vedrørende erhvervslejemål og lign.

Indstillingsretten vedrørende den således sidst ledigblevne lejlighed overlades til den fraflyttende andelshaver.

Den tidligere benyttede eksterne venteliste, skal være udgangspunktet, hvis der igen skulle være behov for en ekstern venteliste.

**Overdragelse af andelen:**

§ 15.

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er vedkommende berettiget til at overdrage sin andel. Overdragelsen må ikke være i strid med §§ 21 og 22 og må i øvrigt ikke være i strid med andelshavernes ønske om at bevare ejendommen som en rolig familieejendom. I øvrigt gælder Lejelovens bestemmelser om fremleje af værelser.

Der er følgende begrænsninger med hensyn til overtagelse af en lejlighed efter §§ 14 og 15:

- 1) Ved indflytningen må der kun være 2 voksne personer.
- 2) Så længe andelslejemålet består, må det ikke bebos af andre voksne end andelshaverne eller en andelshaver og dennes ægtefælle/samlever. Andelshavernes voksne børn er dog undtaget.

Bestyrelsen skal godkende den ny andelshaver. Bestyrelsens afslag kan, hvis det kræves af den sælgende andelshaver, inddrages for ekstraordinær generalforsamling, der afholdes inden 10 dage og tidligst 5 dage efter indkaldelsen.

Ovennævnte regler gælder også, hvis andelshaveren testamenterer sin lejlighed til overtagelse ved dødsfaldet.

**Overdragelsessummer:**

§ 16.

Ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen er i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelse med rimelighed kan betinge.

Ved opgørelse af foreningens formue ansættes ejendommen til en af følgende værdier, der ikke må overskrides ved opgørelse af værdien af andelen i foreningens formue. Dette gælder også for bestyrelsens salg af udlejede lejligheder:

- a Anskaffelsesprisen.
- b Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurdering skal foretages af statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.
- c Den eneste ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 2 A i Lov om vurdering af landets faste ejendomme.
- d Det beløb, hvortil Vurderingsrådet ved 17. alm. vurdering pr. 1. april 1981 har ansat ejendommen til ejendomsværdi inden omregning efter dagældende § 6A i Lov om vurdering af landets faste ejendomme (ejendomsværdien ved sædvanlig prioritering). Beløbet kan forhøjes med indtil 22%. Denne opgørelsesmetode kan ikke anvendes for ejendomme opført efter 31.12. 1980.

Til de ovenfor anførte værdier kan lægges værdien af forbedringer udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen.

Ved opgørelsen af foreningens formue efter a og d fratrækkes prioritetsgæld i foreningens ejendom opgjort ved pantebrevsrestgælden. Ved opgørelse efter b og c fratrækkes prioritetsgæld opgjort til kursværdi, for realkreditlån kursværdien af obligationsrestgælden, på indeksslån kursværdien af den indeksregulerede obligationsrestgæld.

Den del af eventuel indeksslån, hvortil der ydes enten afdragsbidrag eller ydelsesstøtte, der svarer til den samlede ydelse på indeksslånet i medfør af Lov om byfornyelse og boligforbedring, indgår ikke i opgørelsen af foreningens formue efter ovenstående beregninger.

Har boligministeren i henhold til § 56A i Lov om boligbyggeri påbudt en omprioritering af realkreditlån, hvortil der ydes rentesikring, kan en andelshaver beregne prisen for andelen i foreningens formue uden hensyntagen til forskellen mellem det nye låns pantebrevsrestgæld og det gamle låns pantebrevsrestgæld, når formuen opgøres efter a.

Indtil generalforsamlingen bestemmer anderledes anvendes punkt c.

Andelskronen fastsættes én gang om året på generalforsamlingen i forbindelse med regnskabets godkendelse. Andelskronen er gældende frem til ny andelskrone vedtages på næste ordinære generalforsamling. Ved andelskronen forstås nettoværdien af en kvadratmeter lejlighed efter den af foreningen valgte udregningsmetode.

Generalforsamlingen kan bestemme, at andelskronen sættes til en lavere værdi end det er lovligt i henhold til ovenstående værdibestemmelser.

#### § 17.

Bestyrelsen fastsætter i beboelseslejemål prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttede andelshaver.

Bestyrelsen har ret til at tildele sælger et beløb for dårlig god vedligeholdelse, og fradrage for dårlig vedligeholdelse og hærværk.

Bestyrelsen har endvidere ret til at benytte sagkyndig assistance, der betales af sælgeren.

I forbindelse med andelsoverdragelse og flyttesyn, kan det kræves at der også udarbejdes en el- og VVS-rapport for andelslejligheden for sælgers regning. Eventuelle ulovligheder skal udbedres af autoriserede håndværkere for sælgers regning inden overdragelsen. Bestyrelsen kan til enhver tid udpege relevante autoriserede specialister til udarbejdelse af rapporter.

Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for usædvanlig mangelfuld vedligeholdelsesstand og hærværk, vurderes disse ved syn og skøn foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening skønsmanden. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af lejligheden indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes.

Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved skønnet.

#### **Fremgangsmåde ved overdragelse:**

#### § 18.

Den, der overdrager en andel i en andelsboligforening, skal inden aftalens indgåelse til erhververen udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget samt opstilling over, hvorledes prisen beregnes med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Overdragelsen skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre erhververen bekendt med indholdet af Andelsboligforeningslovens § 5, § 15 stk. 1 og § 16 stk. 1 og stk. 3.

Aftalen skal forelægges bestyrelsen til godkendelse. Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.

Er der i forbindelse med overdragelsen indgået nogen anden retshandel, finder reglen i Andelsboliglovens § 16 stk. 1 tilsvarende anvendelse.

Revisionen skal som note til årsregnskabet oplyse andelenes værdi på statusdagen, beregnet i overensstemmelse med vedtægternes § 16 samt eventuelle vedtægtsbestemmelser om prisfastsættelsen.

Overdragelsessummen skal senest 2 uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen/administrator, som – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et evt. garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – afregner provenuet først til evt. rettig-hedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

#### § 19.

Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelen og lejlighed og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17 og 18.

#### **Overdragelse uden fraflytning:**

#### § 20.

En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et familie- og/eller husstandsmedlem. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal være skriftligt begrundet.

#### **Dødsfald:**

#### § 21.

Dør andelshaveren har ægtefælle/samlever ret til at fortsætte ret til t fortsætte medlemskab og beboelse i lejligheden, se i øvrigt Lov om leje § 75, stk. 1 og stk. 2.

Såfremt ægtefællen/samlever ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 15 at bestemme, hvem der skal overtage andel og lejlighed.

Hvis der ikke efterlades ægtefælle/samlever, eller denne ikke ønsker at benytte sin reet i henhold til stk. 1 og stk. 2, skal overdragelsen ske til husstandsmedlem eller slægtning i lige op- og nedstigende linie, såfremt en sådan melder sig som interesseret. Bestyrelsen træffer frit beslutning om, hvem der skal have lejligheden blandt de i dette afsnit nævnte.

**Samlivsophævelse:**

§ 22.

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/samleverer er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden, skal vedkommende ægtefælle/samlever indtræde som medlem. Indtræde der ikke, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed.

**Opsigelse:**

§ 23.

Andelshaveren kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 15 og 19 om overførsel af andel.

**Eksklusion:**

§ 24.

Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
2. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
4. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, der efter Lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve/opsig lejemålet.
5. Når et medlem misligholder betalingsforpligtelsen, for hvilken andelsboligforeningen har stillet sikkerhed og/eller garanteret, jfr. § 4.
6. Når et medlem groft generer andre medlemmer eller foreningen.
7. Når et medlem gentagne gange overtræder husordenen, uden at dette efter Lejeloven berettiger et til at hæve/opsige.
8. Når et medlem uden tilladelse eller i strid med Lejeloven ikke bor i lejligheden.
9. Såfremt § 15's begrænsninger med hensyn til antallet af voksne i lejligheden ikke respekteres.

Efter eksklusion kan bestyrelsen disponere over lejligheden og afregner efter salg til andelshaveren

**Klageadgang:**

## § 24a.

Alle beslutninger truffet af bestyrelsen kan af det eller de medlemmer beslutningen vedrører indbringes for generalforsamling og de sædvanlige domstole.

På forlangende skal bestyrelsen begrunde og bekræfte sin beslutning skriftlig.

Bestyrelsen bestemmer selv, om klagen skal have opsættende virkning.

**Generalforsamling:**

## § 25.

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

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

1. Bestyrelsens beretning.
2. Forslag.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og årsbudget.
4. Valg af formand, øvrige bestyrelse og suppleanter.
5. Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller ¼ af medlemmerne af foreningen forlanger det med angivelse af dagsorden.

## § 26.

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 7 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen og bør tillige til den ordinære generalforsamling indeholde årsrapport, budget m.v. Generalforsamling kan af bestyrelsen indkaldes elektronisk via mail eller via andet elektronisk medie. Medlemmerne kan ved tilmelding til administrator på en positivt indtegnede liste, fortsat modtage indkaldelse og referater fra foreningens generalforsamlinger i papirformat indtil 01.01.2020. Referater fra generalforsamlinger m.v. kan ligeledes meddeles medlemmerne, jfr. ovenstående medier.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen, eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 5 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling. Bestyrelsen er forpligtet til at sørge for det fornødne.

Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes husstandsmedlemmer. Eventuel administrator og revisor samt foreningens advokat, der udpeges af bestyrelsen, har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Enhver andelshaver har én stemme. En andelshaver kan give fuldmagt til et andet medlem eller et myndigt husstandsmedlem, dog må hver andelshaver max. modtage 10 fuldmagter i alt.

#### § 27.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal.

Vedtagelse af følgende forslag:

- a) Nyt indskud.
- b) Regulering af det indbyrdes forhold af boligafgiften
- c) Iværksættelsen af arbejder, hvis finansiering kræver en forhøjelse af boligafgiften med mere end 15%
- d) Salg af foreningens ejendom, eller del heraf
- e) Vedtægtsændringer
- f) Foreningens opløsning

kræver det, at mindst 2/3 af medlemmer er til stede, og 2/3 stemmer for forslaget.

Er der mindre end 2/3 af medlemmerne til stede, men stemmer 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling.

På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal af de afgivne stemmer, uanset antal tilstedeværende medlemmer.

Udskiftning af tag beslutes med almindeligt flertal.

#### § 28.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. En af bestyrelsen udpeget person skriver referat for generalforsamlingen. referatet underskrives af dirigenten.

#### **Bestyrelsen:**

#### § 29.

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

Foreningens bestyrelse bemyndiges til i samråd med administrator, at foretage omprioriteringer, indfrielse, løbetidsændringer, ændringer i renteperioder m.m. af andelsboligforeningens prioritetslån og banklån – med eller uden pant i ejendommen.

## § 30.

Bestyrelsen består af 6 medlemmer. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv. Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen 1 til 4 suppleanter.

Fratræder formanden i årets løb, vælger bestyrelsen af sin midte en formand til at fungere indtil næste generalforsamling.

Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år af gangen. I ulige år vælges formanden og 2 bestyrelsesmedlemmer, i lige år 3 bestyrelsesmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem kan kun vælges én person fra hver husstand.

Såfremt antallet af valgte bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 4, selv når suppleanterne er indtrådt, indkalder bestyrelsen eller administrator til generalforsamling for valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun frem til næste ordinære generalforsamling. Er der forinden ekstraordinær generalforsamling, sker valget der. Endvidere vælges suppleanter for et år af gangen.

## § 31.

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.

Der føres referat over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Referatet underskrives af bestyrelsesmedlemmerne, der har deltaget i mødet.

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsgang.

## § 32.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når halvdelen af medlemmerne er til stede incl. formanden, eller over halvdelen af medlemmerne er til stede.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed.

Administrator eller en repræsentant for denne kan deltage i bestyrelsesmøderne, dog uden stemmeret.

**Administration**

## § 33.

Generalforsamlingen skal vælge en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator.



Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.

§ 34.

I alle anliggender tegnes foreningen af 3 bestyrelsesmedlemmer i forening.

**Regnskab og revision:**

§ 35.

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere foreningens regnskab.

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen.

Foreningens regnskabsår er 1.10. – 30.9.

§ 36.

Det reviderede, underskrevne årsregnskab udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling tillige med drifts- og likviditetsbudget.

**Opløsning:**

§ 37.

Eventuel opløsning forestås af 2 likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andeles størrelse.

-----  
Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling samt på generalforsamlinger afholdt hhv. 2. februar 1998, 27. november 2002, 19. april 2005, 13. december 2005, 14. maj 2009, 1. februar 2010, 10. marts 2015 og 4. februar 2016, 28. februar 2023, 20. august 2024 og 6. september 2024.

Vedttaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 6. september 2024 for så vidt angår tilføjelse af ny § 6, § 9, § 12 stk. 4 og § 11.