

**VEDTÆGTER
FOR
BOLIGSELSKABET
ISAFJORD A.M.B.A.**

§ 1

Navn og hjemsted

Stk. 1 Andelsboligforeningens navn er Boligselskabet Isafjord a.m.b.a.

Stk. 2 Foreningens hjemsted er i Københavns Kommune.

§ 2

Formål

Stk. 1 Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen
matr.nr. 40, 402, 403, 404 og 405 Amagerbro

beliggende: Njalsgade 24 A – 30 B, Isafjordsgade 1 – 3 og Egilsgade 25 –
31 B, 2300 København S.

§ 3

Medlemmer

Stk. 1 Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og er myndig, og som betaler den til enhver tid fastsatte andelsværdi bestående af indskud med eventuelt tillæg, jf. § 4.

Stk. 2 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje andelsboligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen overdrage andelsboligen til en person, som opfylder kravene i stk. 1. Såfremt andelsboligen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen efter denne bestemmelse finder § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Bestyrelsen afgør da frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

§ 4

Indskud, andelskapital og fordelingstal

- Stk. 1 Andelsboligforeningens egenkapital består af dels en andelskapital, som udgøres af det af andelshaverne indbetalte andelsbeløb og en reservefond. Andelskapitalen skal udgøre 245.049,00 kr.
- Stk. 2 Indskud betales kontant i forhold til hele andelsboligforeningens fordelingsstal, der består af 888 enheder. 1 enhed svarer til et halvt værelse.

§ 5

Hæftelse

- Stk. 1 Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog stk. 2.
- Stk. 2 For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller underpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.
- Stk. 3 En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny andelshaver har overtaget andelsboligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6

Andel

- Stk. 1 Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til andelens fordelingstal.
- Stk. 2 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 § 6 b.
- Stk. 3 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 afgivelse 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.

- Stk. 4 For andelen kan udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen imod gebyr udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.
- Stk. 5 Bestyrelsen kan give en administrator fuldmagt til at afgive erklæringer i henhold til Andelsboligforeningslovens § 4 a.

§ 7

Benyttelse af andelsboligen

- Stk. 1 En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse, og ikke til erhverv i nogen form.
- Stk. 2 Til hvert andel er tilknyttet en boligkontrakt.
- Stk. 3 Andelshaveren er forpligtet til at flytte ind i andelsboligen og benytte andelsboligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand. En andel kan deles af 2 andelshavere. En andelshaver kan overdrage halvdelen af sin andel til en anden person, der ikke behøver at være samlever/ægtefælle. Begge andelshavere skal bebo boligen. Alle andelshavere skal have folkeregisteradresse i andelslejligheden.
- Stk. 4 En andelshaver må kun benytte én andelsbolig i foreningen og er forpligtet til at bebo andelsboligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende, hvor andelshaveren har ret til at lade andelsboligen stå tom, overlade brugen til et husstandsmedlem eller fremleje andelsboligen efter § 11.

§ 8

Boligafgift

- Stk. 1 Boligafgiftens størrelse incl. varme mm. fastsættes for alle andelshavere af generalforsamlingen, så der gennem den skaffes dækning for alle udgifter til ejendommens administration og drift, herunder vedligeholdelse samt til forrentning og afvikling af selskabets gæld.
- Stk. 2 Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte andelsboliger fastsættes således, at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jf. § 6, stk. 1.
- Stk. 3 En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift, indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed er indtrådt i forpligtelsen.
- Stk. 4 Boligafgiften betales månedligt den 8 eller første hverdag i måneden herefter. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det

påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje.

- Stk. 5 Foretages forbedringer eller moderniseringer, der udelukkende kommer enkelte beboere til gode, skal de hermed forbundne udgifter udredes alene af disse beboere.

§ 9

Vedligeholdelse

- Stk. 1 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen, jf. dog stk. 5. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, såsom udskiftning af gulve, køkkenborde, elmålere, HPFI-relæ, udskiftning af glas i ruder, indvendige dele af vinduer og døre, låse samt åbne- og lukkemekanismer på døre og vinduer. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- Stk. 2 En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til andelsboligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom loftrum og kælderrum. For så vidt angår rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.
- Stk. 3 En andelshaver har pligt til at foretage indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- Stk. 4 En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen.
- Stk. 5 Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1-4, herunder af bygninger, skure og fælles anlæg. Andelsboligforeningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af varmeanlæg, herunder varmeunit, udskiftning af udtjente radiatorer og termostater, fælles forsynings- og afløbsledninger i andelsboligerne, udskiftning af etageadskillelsen medmindre udskiftningen er nødvendiggjort af andelshaverens manglende vedligeholdelse af gulvbelægningen, og udvendig vedligeholdelse samt udskiftning af hele vinduer samt hele døre, der fører ud af andelsboligen. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.
- Stk. 6 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve vedligeholdelse, der er nødvendig af hensyn til bygningens stand, foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders

varsel, jf. § 20.

- Stk. 7 Vedtager foreningen at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan en andelshaver ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse og skal give håndværkerne uhindret adgang til boligen efter korrekt varsling om adgang herom.

§ 10

Forandringer

- Stk. 1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2 og 3. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 3 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 Vurderer bestyrelsen, at den ansøgte 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 2 uger efter anmeldelsen. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
- Stk. 4 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.
- Stk. 5 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Bestyrelsen påser, at der er kontinuitet i det arbejde, der udføres. Alt arbejde omkring vvs-installationer samt el-installationer skal udføres af autoriseret vvs- installatør og autoriseret el-installatør, hvilket bestyrelsen kan kræve dokumentation for.

§ 11

Fremleje

- Stk. 1 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.

delse. 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 2 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.

- Stk. 2 Fremleje eller -lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de betingelser, der fastsættes af bestyrelsen.
- Stk. 3 Under ganske særlige forhold kan bestyrelsen udleje enkelte andelslejligheder til ikke andelshavere. Det for disse andelslejligheder fastsatte indskud overtages af andelsboligforeningen.

§ 12

Husorden

- Stk. 1 Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. Sådanne regler er til enhver tid bindende for alle andelshavere, jf. dog stk. 2.
- Stk. 2 Uanset bestemmelser om forbud mod husdyrhold er det altid tilladt at holde førerhund.
- Stk. 3 Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.
- Stk. 4 Motorer eller faste maskiner må ikke anbringes i ejendommen eller inden for dens gårdområde, med mindre bestyrelsen eller varmemesteren i hvert enkelt tilfælde skriftligt giver sit samtykke.

§ 13

Overdragelse

- Stk. 1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, er andelshaveren frit stillet til selv at finde en køber/købere til andelen. Kan eller ønsker andelshaver ikke selv at finde en køber, så kan man altid henvende sig til bestyrelsen, som herefter vil hjælpe med at finde en køber. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles. Bestyrelsen har på begæring af den fraflyt-

tende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger fra begæringen.

§ 14

Pris

- Stk. 1 Prisen for andelsboligen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 3. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:
- A Værdien af andelsboligen opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelsboligens pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. 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.
- Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, optagelse af nye lån eller væsentlige kursreguleringer, skal bestyrelsen nedsætte værdien af andelen til den maksimalt lovlige pris ifølge andelsboligforeningsloven under hensyntagen til generalforsamlingsbestemte henlæggelser.
- B Værdien af forbedringer, jf. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
 - C Værdien af inventar der er særskilt tilpasset eller installeret i andelsboligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
 - D Såfremt andelsboligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg eller prisnedslag under hensyn hertil.
- Stk. 2 Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1, litra B-D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.
- Stk. 3 Såfremt der samtidig med overdragelse af andelsbolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de

øvrige aftalte vilkår.

- Stk. 4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.
- Stk. 5 Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særligt sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.
- Stk. 6 Bestyrelsen anviser en vurderingsmand, eller andelshaveren stiller med egen vurderingsmand, som skal være godkendt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Vurderingsmanden foretager en opgørelse af andelsværdien samt prisen for forbedringer, inventar og løsøre i overensstemmelse med lovgivningens regler herom. Bestyrelsen skal godkende den fremkomne pris. Honorar til vurderingsmanden betales af den fraflyttende andelshaver.

§ 15

Fremgangsmåde

- Stk. 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. Overtagelsesdatoen for andelen må ikke være senere end sælgers fraflytningsdato og overdragelsesforretningen skal ske på overtagelsesdatoen.
- Stk. 2 Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter herunder andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den

andelshaver der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

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

- Stk. 3 Foreningen kan kræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.
- Stk. 4 Overdragelsessummen skal senest 10 kalenderdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal erhverver senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragelsessummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 10 kalenderdage før overtagelsesdagen.
- Stk. 5 Køber skal indbetale overdragelsessummen til foreningens bestyrelse/administrator. Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender overdragelsessummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- Stk. 6 Bestyrelsen/administrator er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde 20 % 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 20 % til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- Stk. 7 Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre 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.

- Stk. 8 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-7 skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 16

Ubenyttede andelsboliger

- Stk. 1 Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin andelsbolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne i §§ 13-14, kan bestyrelsen bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Bestyrelsen afgør da frit, hvem der skal overtage andelsboligen. 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.

§ 17

Dødsfald

- Stk. 1 I tilfælde af en andelshavers død er den pågældendes eventuelle ægtefælle berettiget til at fortsætte medlemskab af foreningen og beboelse af andelsboligen.
- Stk. 2 Hvis der ikke efterlades en ægtefælle eller denne ikke ønsker at benytte sin ret efter stk. 1, kan andelsboligen erhverves af nedennævnte efter godkendelse af bestyrelsen, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:
- A Samlever, som indtil dødsfaldet havde fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
 - B Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
 - C Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.
 - D Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andelsboligen ved sin død.
- Stk. 3 Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-8 om indbetaling

og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.

- Stk. 4 Er boligen ikke enten overtaget af en af de i stk. 2, litra A-D nævnte personer eller fraflyttet inden 6 måneder efter dødsfaldet, kan bestyrelsen efter en konkret vurdering bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, som overtagelsen skal ske på. Det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15. Ved foreningens overdragelse af andelsboligen finder § 14 tilsvarende anvendelse. Bestyrelsen afgør da frit, hvem der skal overtage andelsboligen.
- Stk. 5 Såfremt boligen overtages af efterlevende ægtefælle eller samlever, skal der ikke foretages vurdering af boligen ligesom der ikke skal betales indmeldelsesgebyr.
- Stk. 6 Såfremt boligen overtages af andre end efterlevende ægtefælle eller samlever, skal der foretages vurdering af boligen ligesom der skal betales indmeldelsesgebyr.

§ 18

Samlivsophævelse

- Stk. 1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til andelsboligen, berettiget til at fortsætte medlemskabet af foreningen og benytte andelsboligen til helårsbolig.
- Stk. 2 Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der skal overtage andelsboligen, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.
- Stk. 3 Ved en ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af andelsboligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 18, stk. 2, finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte, finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-8 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 19

Opsigelse

- Stk. 1 En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og sin brugsret til andelsboligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-18 om

overdragelse af andelsboligen.

§ 20

Eksklusion

- Stk. 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. § 9, stk. 6,
 - C optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,
 - D i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
 - E gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.
- Stk. 2 Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 15. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 14 tilsvarende anvendelse. Bestyrelsen afgør da frit, hvem der skal overtage andelsboligen.
- Stk. 3 Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i § 15.

§ 21

Generalforsamling

- Stk. 1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- Stk. 2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år senest i marts måned med minimum følgende punkter på dagsordenen:
1. Valg af dirigent og referent.

2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
5. Forslag, herunder forslag om evt. ekstraordinær bevillinger
6. Valg.
 - a. Bestyrelse og fastsættelse af bestyrelseshonorar
 - b. Suppleant
 - c. Revisor
7. Eventuelt.

Stk. 3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes når det forlanges af:

- A en generalforsamling,
- B et flertal af bestyrelsens medlemmer,
- C 48 af andelshaverne skriftligt begærer det med angivelse af forslag (emner), der ønskes behandlet. I sidst nævnte tilfælde skal bestyrelsen senest 14 dage efter begæringens modtagelse indkalde til ekstraordinær generalforsamling, eller
- D administrator.

med angivelse af dagsorden.

§ 22

Indkaldelse m.v.

- Stk. 1 Bestyrelsen indkalder til generalforsamling skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.
- Stk. 2 Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være formanden i hænde senest 1.februar og indsendes skriftligt til foreningens kontor forsynet med forslagsstillerens underskrift.
- Stk. 3 Et forslag kan kun behandles på generalforsamlingen, såfremt det er nævnt i indkaldelsen.
- Stk. 4 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller myndige husstandsmedlemmer. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator og revisor samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på

generalforsamlingen.

- Stk. 5 Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andel kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.
- Stk. 6 Stemmeafgivningen foretages ved håndsækning eller ved skriftlig afstemning, såfremt blot 1 andelshaver anmoder dirigenten om dette.

§ 23

Flertal

- Stk. 1 Beslutninger, der ikke er omfattet af stk. 2, 3 eller 4, kan vedtages med simpelt flertal.
- Stk. 2 Beslutninger om:
- Vedtægtsændringer,
 - nyt indskud,
 - regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften,
 - 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 25 %
 - henlæggelse til forbedrings- eller istandsættelsesarbejder med et beløb der årligt overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift, og
 - optagelse af nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum, hvor rentetilpasningsfrekvensen er mindre end 5 år, renteswap-lån 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 3/4 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer. Er ikke mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 3/4 af ja- og nejstemmer for forslaget, skal der inden for 5 hverdage med minimum 5 hverdages varsel indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 3/4 af ja- og nejstemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.
- Stk. 3 Beslutning om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, skal der med 5 hverdages varsel indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages endeligt med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.
- Stk. 4 Ændring af vedtægternes § 5 kræver samtykke fra de kreditorer, andelshaverne hæfter personligt overfor.

- Stk. 5 Generalforsamlingen kan ved simpel stemmeflerhed beslutte, at forelagt forslag om ændringer af vedtægter overgår til urafstemning. Vedtægtsændringen er efter denne gyldig, såfremt 2/3 af de afgivne stemmer, stemmer for forslaget. Foreningens opløsning kan dog aldrig vedtages ved urafstemning.

§ 24

Dirigent m.v.

- Stk. 1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- Stk. 2 Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal udleveres til andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

§ 25

Bestyrelse

- Stk. 1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

Bestyrelsesmedlemmer

- Stk. 2 Bestyrelsen består af 3-5 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- Stk. 3 Bestyrelsesmedlemmerne vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at 3 medlemmer vælges i de ulige år og 2 medlemmer vælges i de lige år.
- Stk. 4 Generalforsamlingen vælger desuden for ét år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- Stk. 5 Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere. Genvalg kan finde sted.
- Stk. 6 Bestyrelsen konstituerer sig selv med en formand og en næstformand. Bestyrelsen oppebærer et honorar, som fastsættes af generalforsamlingen.
- Stk. 7 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 26

Bestyrelsesmøder

- Stk. 1 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt bestyrelsesmedlemmet eller en person, som denne er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- Stk. 2 Der skrives referat af bestyrelsesmøder. Referatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.
- Stk. 3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.
- Stk. 4 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når indkaldelsen tydeligt angiver, hvad der forhandles om, og når mindst 3 medlemmer, herunder formanden eller næstformanden er til stede.
- Stk. 5 Beslutninger træffes ved simpelt stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens, eller såfremt denne ikke er til stede, næstformandens stemme afgørende.
- Stk. 6 Bestyrelsesmøder indkaldes af formanden, eller i hans forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.

§ 27

Tegningsret

- Stk. 1 Foreningen tegnes af 2 bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 28

Administration

- Stk. 1 Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt garantiforsikring til, som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.
- Stk. 2 Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt en administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.
- Stk. 3 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken der kun skal kunne foretages hævnings ved brug af bank eller netbank ved

underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andelsboliger eller andet skal ske direkte til en sådan konto. Den kontante kassebeholdning, som bestyrelsen råder over, må ikke overstige kr. 15.000,00.

- Stk. 4 Bestyrelsen kan helt eller delvist overlade bogføringen til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma, og opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut. Vælger bestyrelsen selv at varetage bogføringen, er bestyrelsen ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske betalinger.
- Stk. 5 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.
- Stk. 6 Bestyrelsen antager og afskediger den fornødne faste medhjælp ved foreningens administration. Bestyrelsen kan give prokura.

§ 29

Årsrapport

- Stk. 1 Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabskik og underskrives af hele bestyrelsen og en eventuel administrator.
- Regnskabsåret er kalenderåret.
- Stk. 2 I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelsboligerne, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 14. Forslaget anføres som en note til årsrapporten.
- Stk. 3 Hvert år medtages i budgettet og balancen et beløb til henlæggelse som en reserve. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i reserven hensatte beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.
- Stk. 4 Eventuelt overskud kan overføres til løbende regninger eller henlægges til afskrivnings- eller reservefond, som anvendes til foreningens finansielle styrkelse, til udligning af eventuelt regnskabsmæssigt underskud eller til andre for foreningen nyttige formål.
- Stk. 5 Den reviderede og underskrevne årsrapport samt forslag til driftsbudget udsendes til andelshaverne senest 5 dage før afholdelse af den ordinære generalforsamling.

§ 30

Revision

- Stk. 1 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol.

§ 31

Opløsning

- Stk. 1 Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- Stk. 2 Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andel i foreningens formue.

§ 32

Sammenlægning

- Stk. 1 Det er i foreningen tilladt at sammenlægge to lejligheder under hensyntagen til gældende regler i bygningsreglementet. Ved lejlighedssammenlægninger er det tilladt at blænde hoved-/ og bagtrappedøre, idet afblændingsmetoden dog forinden skal godkendes af bestyrelsen, således at der opnås ensartede afblændinger i foreningen. Lejlighedssammenlægning er kun gyldig, såfremt en fysisk sammenlægning gennemføres senest 6 måneder efter ejerskab er opnået på sidste andel.
- Stk. 2 Sammenlægningen af lejligheder skal ske ud fra Københavns Kommunes og bestyrelsens retningslinjer samt krav til brandsikkerhed og installationer m.v. Endvidere skal byggearbejder i forbindelse med sammenlægningen udføres af autoriserede håndværkere og være lovlige i forhold til gældende lovgivning og vedtægternes § 10. Såfremt sammenlægningen ikke er sket senest 6 måneder efter overdragelsesdatoen eller er sket i strid med bestyrelsens retningslinjer og krav til installationer, opfattes dette som brud på foreningens vedtægter.
- Stk. 3 Andelshaveren afholder alle dokumenterede udgifter vedrørende foreningens omkostninger til tilsyn, kontrol og byggerådgivning i forbindelse med sammenlægningen.
- Stk. 4 Sammenlægning defineres som: Nedbrydelse af vægge og fri adgang mellem de to lejligheder, tilstedeværelsen af kun eet køkken, og beboelse samt benyttelse af den sammenlagte lejlighed. Afblænding af hoveddør/bagdør er frivilligt. Bestyrelsen har til enhver tid ret til at kontrollere korrektheden af sammenlægningen.

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den

og med ændringer vedtaget på generalforsamlingen
den _____

I bestyrelsen: