

**Vedtægter  
for  
Andelsboligforeningen Gersonshus  
Gersonsvej 63-83/Tranegårdsvej 27-29 og 29 A-E  
2900 Hellerup**

## § 1

### **Foreningens navn og hjemsted:**

Foreningens navn er "Andelsboligforeningen Gersonshus".

Foreningens hjemsted er Gentofte kommune.

## § 2

### **Foreningens formål:**

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr.nr. 17 ht, 17 ny, 17 nz, 17 oe, 17 næ beliggende Gersonsvej 63-83/ Tranegårdsvej 27-29 og 29 A-E, 2900 Hellerup.

## § 3

### **Medlemmer:**

Som medlem kan optages enhver, der ved stiftelsen af foreningen bebor ejendommen, herunder personer, som med bestyrelsens godkendelse samtidig med optagelsen indflytter i en bolig i foreningens ejendom.

Beboere og juridiske personer - så som erhverv - som ikke indmeldte sig eller ikke fik mulighed for at indmelde sig i forbindelse med stiftelsen, kan senere optages som medlemmer, hvis generalforsamlingen træffer beslutning herom.

Ved udtrykket "beboer" forstås, at andelshaveren benytter lejligheden til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Ved udtrykket "erhverv" forstås et lejemål i ejendommen, som ikke har bopælspligt, og hvorfra der drives erhvervsmæssig virksomhed.

Ved udtrykket "indflytter" forstås, at andelshaveren tager lejligheden i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Hver beboer må kun have én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen. Andelshaver kan ikke bo til fremleje i foreningen, hvis man samtidig er andelshaver i foreningen.

Som medlem kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens general-forsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 1. afsnit. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17.

Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge denne overdraget til en person, der optages som andelshaver, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær eller der er tale om det sidst udlejede lejemål.

#### § 4

##### **Indskud:**

Beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlem, skal betale et kontant indskud på kr. 500 pr.m<sup>2</sup>. Herudover finansieres købet og afledede omkostninger med realkreditlån og/eller lån i et pengeinstitut, hvor sikkerhedsstillelse i forbindelse med låneoptagelsen sker ved udstedelsen af pantebreve med pant i ejendommen matr.nr. 17 ht, 17 ny, 17 nz, 17 oe, 17 næ beliggende Gersonsvej 63-83/ Tranegårdsvej 27-29 og 29 A-E, 2900 Hellerup.

Ved senere indtræden i andelsboligforeningen kan andelsboligforeningen stille sikkerhed efter reglerne i § 18. Der skal ved senere indtræden i andelsboligforeningen betales et ekspeditionsgebyr i overensstemmelse med sædvanlig praksis. Dette gælder også, hvis andelshaverne rokerer i foreningens ejendom.

Eventuelle kontante indskud betales i forhold til fordelingstallet, jfr. § 6.

#### § 5

##### **Hæftelse:**

Andelshaverne hæfter alene med deres andel og eventuelt indestående kontante midler, som indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital, for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.

Kun hvis kreditor har taget forbehold herom, hæfter medlemmerne personligt pro rata med deres andel i foreningens formue for den pantegæld, som indestår i ejendommen, samt for anden gæld, sikret ved ejerpantebrev i ejendommen. Foreningen selv hæfter med sin formue bl.a. den faste ejendom. Optagelse af pro rata lån kræver Generalforsamlingens godkendelse.

Et medlem eller hans bo hæfter efter stk. 1, indtil ny andelshaver har overtaget andel og bolig og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

#### § 6

##### **Andel:**

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres fordelingstal.

Fordelingstallet for de enkelte andele er lig med den brøkdel, som boligafgiften for de enkelte boliger udgør af summen af samtlige boligafgifter for alle boligerne, sådan som det blev vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling.

Øvrige lokaler har, indtil generalforsamlingen bestemmer andet, intet fordelingstal, idet lokaliteterne udlejes eller benyttes af andelsboligforeningen.

De således ovenfor fastsatte fordelingstal kan ikke ændres, så længe der ikke sker ændringer i bygningernes status, indretning eller brug.

## § 7

Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-23, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a. 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.

For andelene udstedes andelsbevis som lyder på navn. Beviserne udstedes, når åbningsbalance foreligger. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, som skal angive, at det træder i stedet for det bortkomne andelsbevis.

En andelshaver kan anmode bestyrelsen om at inddrage kælderlokale(r) - som bliver ledige - i egen opgang og i direkte tilknytning til egen andel, der ligger umiddelbart under andelshaver. Kælderlokalet bliver herefter en del af den samlede andel.

Anmodning om at overtage kælderlokale(r) skal rettes til bestyrelsen, der er bemyndiget til at godkende inddragelsen af kælderlokale, og i hvert enkelt tilfælde om et salg er hensigtsmæssigt for foreningen. Bestyrelsen er endvidere berettiget til at stille krav, der er skærpende i forhold til de offentlige lovkrav om byggeteknisk karakter, som andelshaver er forpligtet til at efterkomme, og under hensyntagen til økonomi og fordelingsmæssige hensyn til fælleslokaler og lignende.

Anvendelsen af kælderlokalet skal følge bygningsreglementet.

Andelshaver afholder samtlige udgifter i forbindelse med udvidelse, byggetilladelser, brandsikring m.v.

Såfremt et kælderlokale(r) ligger under 2 andelshavere, skal naboen til køber tilbydes den del af lokalet, der er placeret direkte under naboens andel. Udgiften til opførelse af eventuelle vægge og etablering af adgangsforhold er andelsforeningen uvedkommende.

Fra tilladelsen til inddragelse af kælderlokale(r) er afgivet af bestyrelsen samt byggetilladelse m.v. fra Kommunen er modtaget, må der højst gå 2 måneder før arbejderne til udvidelse af andelen iværksættes. Arbejderne skal være afsluttede senest 12 måneder efter tilladelsen er givet.

Prisen for kælderlokale(r) vil altid være 25% af den til enhver tid gældende andelsværdi, der er fastsat på den seneste generalforsamling, hertil tillægges forbedringer m.v., jf. § 16.

Boligafgiften vil udgøre den på generalforsamlingen fastsatte boligafgift pr. m<sup>2</sup>, dog aldrig mindre end lejen på lejemålet for tidspunktet for overdragelsen. Boligafgiften betales fra den dato kælderlokalet overtages.

## § 8

### **Boligaftale:**

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

Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale hidtidig lejekontrakt med de ændringer, som følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

## § 9

### **Boligafgift:**

Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af boligafgiften for de enkelte boliger, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi.

Boligafgiften betales månedsvis forud og forfalder den 1. bankdag i hver måned, jfr. § 24.

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

## § 10

### **Vedligeholdelse m.v.:**

En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg samt fælles forsynings- og afløbsledninger. Andelsboligforeningen foretager for sin regning udskiftning og reparation af radiatorer og ventiler.

En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen/erhvervslokalet, så som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Endvidere omfatter andelshaverens vedligeholdelsespligt nødvendig renovering/udskiftning, herunder indvendig maling, af hoveddøre, køkkendøre samt vinduer. Andelsboligforeningen har retten og pligten til for sin regning af foretage udvendig maling af nævnte effekter.

Udskiftning af el-målerlavle er for andelshaverens regning.

En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, så som loftsrums, kælderrum, cykelrum, have o.lign. 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.

En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

Andelshaveren har, senest ved fraflytning, pligt til at fjerne ulovlig loftsbeklædning, herunder søm, skruer, lægter m.v.

Al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg, påhviler andelsboligforeningen. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden en nærmere fastsat frist. Forårsages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. dog § 24.

## § 11

### **Forandringer:**

En andelshaver har ret til at foretage ombygninger inde i boligen.

Andelshaveren er pligtig til selv at ansøge om fornøden myndighedsgodkendelse.

Forandringer, hvortil der kræves myndighedsgodkendelse, samt arbejder der vedrører fælles installationer, som vand-, varme-, afløbs- og elinstallationer, skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 3 uger inden de bringes til udførelse.

Byggetilladelse skal forevises inden arbejdet iværksættes, ligesom ibrugtagningstilladelse skal forevises, når denne foreligger.

Iværksættelse af udvendige forandringer skal godkendes af bestyrelsen.

Ved ombygning i boligen skal foreningens arkitekt/ingeniør benyttes, når bygningsarbejderne griber ind i ejendommens bærende konstruktioner samt klimaskal m.v.

Forandringer skal udføres håndværksmæssigt korrekt, og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre gældende forskrifter, samt den til enhver tid gældende ombygningsprocedure for foreningen.

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for arbejdernes forsvarlighed eller lovlighed.

Etablering af ny altan følger som udgangspunkt proceduren for ombygning, idet følgende særlige forhold er gældende:

- Altanen må etableres for egen regning. Længden skal således holdes indenfor egen lejligheds længde på facaden.
- Altanen må have en dybde på 150 cm (180 cm på 2. sal).
- Altanen må **ikke** gå ud over fællesarealer (trappeopgang m.m.).
- Altan skal være mage til Københavneraltanens design.
- Foreningens arkitekt skal inddrages i projektet som bygherrerådgiver med henblik på at sikre kvaliteten inden overdragelse til A/B Gersonshus.
- Ved afslutning færdigmeldes og afleveres altanen til foreningen, og etableringsværdien tilskrives andelen som en varig forbedring, der ikke nedskrives.

## § 12

### **Fremleje:**

En andelshaver skal have beboet en lejlighed i foreningen, som andelshaver, i de seneste 2 år, før end ubegrænset ret til fremleje eller –låne kan tillades. Bestyrelsen kan dog give dispensation herfra, hvis andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af studieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på maksimalt 2 år.

Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren.

Den fremlejegivende andelshaver skal straks skriftligt meddele administrator sin midlertidige nye adresse, og den fremlejegivende skal fortsat foranledige den månedlige boligafgift indbetalt til administrators kontor.

Andelshavere, der har fremlejet deres lejlighed, stilles automatisk i bero på venteliste 2 – 5.

Der kræves skriftlig dokumentation for at den som fremlejer lejligheden har ansvarsforsikring i hele fremlejeperioden.

## § 13

### **Husorden:**

Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden.

Indtil andet bestemmes gælder de regler for husorden, som ejendommens lejemål var opfattet af umiddelbart inden stiftelsen af andelsboligforeningen.

## § 14

### **Overdragelse af andel:**

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel til enhver, der beboer eller samtidig med overtagelsen indflytter i den til andelen hørende bolig.

Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, som i forbindelse med overtagelsen betaler et ekspeditionsgebyr, jf. § 4, stk. 2.

Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

## § 14A.

### **Overdragelse af ledige lejelejligheder som andel:**

Når en lejelejlighed bliver ledig i ejendommen, sælger andelsboligforeningen lejligheden som andel.

Fortrinsret til at overtage andel og boligen gives efter nedenstående rækkefølge:

1. Andelshavere, der er indtegnet på en venteliste (intern venteliste) hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten går forud for de senere indtegnede. Rækkefølgen af interesserede andelshavere, der ønsker at komme i betragtning afgøres ved lodtrækning. Interesserede medlemmer, der indmeldte sig ved stiftelsen, kan inden udgangen af 2003 skriftligt meddele bestyrelsen at man ønsker at komme på den interne venteliste. Herefter sker indplacering efter lodtrækning forestået af bestyrelsen. Efter 1. januar 2004 vil optagelse af andelshavere på ventelisten være efter princippet om først i tid. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne bolig overlades til den fraflyttende andelshaver. Den andelshaver der i henhold til den interne venteliste afslår et tilbud om at kunne erhverve en anden andel i foreningen, bibeholder sin plads på den interne venteliste.
2. Andelshavere, der er indtegnet på en venteliste i andelsboligforeningen (ekstern venteliste hos bestyrelsen), efter princippet anført under § 14A.1, har ret til at indstille en myndig person. Den der først er indtegnet på ventelisten går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers kan slettes. Hver andel kan til enhver tid højst have én person indstillet.

## § 15

### **Overdragelsessum:**

Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen efter lovgivningens regler herom. Overdragelsessummen skal indbetales til administrators kontor, jfr. § 17, stk. 4, før indflytning i boligen må ske.

Værdien af andelen i foreningens formue fastsættes af generalforsamlingen. Andelsværdien opgøres i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Generalforsamlingens fastsættelse af andelsværdien er bindende, selv om der lovligt kunne være fastsat en højere pris.

## § 16

### **Vurdering af andel:**

Ved enhver handel skal andelslejligheden vurderes af en vurderingsmand, som udpeges af bestyrelsen. Vurderingsmanden foretager en opgørelse af prisen for forbedringer og inventar i overensstemmelse med lovgivningens regler herom. Vurderingsmanden kan tillige fastsætte eventuelt nedslag for mangelfuld vedligeholdelse eller beløb til lovliggørelse af installationer. Bestyrelsen godkender den fremkomne pris. Honorar til vurderingsmanden deles ligeligt mellem den fraflyttende andelshaver og køber af andelen.

Hvis den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere bestyrelsens godkendte pris for forbedringer og inventar samt eventuelle fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand eller beløb til lovliggørelse af installationer, foretages vurdering af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold.

Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af Boligretten.

Skønsmanden skal ved besigtigelse af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen til at deltage. Skønsmanden udarbejder en vurderingsrapport, hvori prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer selv bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttede andelshaver og foreningen, eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

## § 17

### **Fremgangsmåden:**

Inden aftalens indgåelse skal sælgeren til køberen udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, samt udlevere andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget tillige med en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse og om straf i Lov om Andelsboligforeninger og andre Boligfællesskaber.

Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, som forsynes med bestyrelsens påtegning og godkendelse.

Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Overdragelsesaftalen skal altid udarbejdes af den til enhver tid værende administrator. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at sælger refunderer udgiften til nøgletalsoplysninger og forespørgsel til andelsboligbogen, samt at sælger refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller –auktion.

Overdragelsessummen skal før indflytning i boligen indbetales til foreningens administrator, jfr. § 15, som efter fradrag af foreningens eventuelle tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver. Foreningen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for betaling af ikke-forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o.lign. og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet afregnes først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere og dernæst til den fraflyttede andelshaver. Foreningen er endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved det overtagede.

## § 18

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 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

ekskudere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 24 om eksklusion.

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.

## § 19

Straks på overtagelsesdagen skal køberen med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, som i henhold til overdragelsesaftalen er overtaget sammen med boligen. Efter endt godkendelse af boligen og det medfølgende inventar og løsøre, frigives købesummen med fradrag for de i § 17 nævnte beløb til sælgeren.

Såfremt køberen straks skriftligt dokumenterer mangler, kan administrator, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et passende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

## § 20

Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med lovgivningens eller nærværende vedtægters bestemmelser herom, bestemmer bestyrelsen, **jfr. § 14A**, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i §§ 17 og 19.

## § 21

### **Dødsfald:**

Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab af foreningen og beboelse af boligen.

Såfremt ægtefællen ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har ægtefællen ret til, efter reglerne i § 14 at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.

Hvis der ikke efterlades ægtefælle, har den, som umiddelbart forud for dødsfaldet har haft fælles husstand med andelshaveren, ret til at indtræde i foreningen og overtage boligen.

Efterlades hverken ægtefælle eller samlever, kan en person, der er omfattet af persongruppen i § 14, overtage andelen og boligen.

Såfremt ingen af de ovennævnte persongrupper ønsker at overtage andelen og boligen, finder § 20 tilsvarende anvendelse.

Erhververen skal godkendes af bestyrelsen, ligesom prisen for overtagelsen skal godkendes af bestyrelsen.

## § 22

### **Samlivsophævelse:**

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

Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter boligen, skal dennes ægtefælle indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse overtager retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig.

## § 23

### **Opsigelse:**

Andelshaveren kan ikke opsig medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-20 om overdragelse af andel.

## § 24

### **Eksklusion:**

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

1. Når et medlem ikke betaler indskud, resterende indskud eller andre skyldige beløb af enhver art, og det skyldige beløb ikke er betalt senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.

Når et medlem ikke betaler ydelse på lån, som andelsboligforeningen kautionerer eller garanterer for, jfr. § 18.

2. Når et medlem er i restance med boligafgift eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, fremsendes rykkerskrivelse med girokort og såfremt der ikke er indbetalt indenfor 8 dage fra udsendelsen fremsendes skriftlig påkrav om at såfremt medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, vil sagen gå til eksklusion. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler. Såfremt foreningen administreres af en professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, så det er til gene for de øvrige medlemmer.
4. Når et medlem i forbindelse med overdragelse af en andel indgår aftaler, der er i strid med lovgivningens og vedtægternes bestemmelser herom, herunder når et medlem betinger sig en højere pris, end den pris, der er godkendt af andelsboligforeningens bestyrelse, i henhold til bestemmelserne herom i vedtægterne og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.
5. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, som efter lejelovgivningen berettiger udlejer til at hæve lejemålet.

Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 14. Når bestyrelsen har ekskluderet et medlem på grund af restance over for foreningen, skal den til enhver tid gældende lejelovgivning om pligtige pengeydelse i lejeforhold være gældende med de i lovgivningen nævnte sanktioner, herunder skal bestyrelsen eller foreningens administrator kunne begære foretagelse af udsættelsesforretning ved fogdens hjælp imod andelshaveren, såfremt denne ikke straks efter eksklusion fraflytter og rydder andelsboligen. Disse vedtægter er aftalt som umiddelbart eksekutionsgrundlag i relation til fagedforretninger imod foreningens til enhver tid værende medlemmer.

## § 25

### **Generalforsamling:**

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 6 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabs godkendelse.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg af bestyrelse.
7. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator, dog med respekt af eventuelt opsigelsesvarsel i en mellem administrator og andelsboligforeningen indgået administrationsaftale.

## § 26

Generalforsamlingen kan indkaldes skriftligt via e-mail, e-boks, Beboerweb eller lignende fra administrators kontor med 21 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling, om nødvendigt, kan forkortes til 14 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen med en specifik angivelse af størrelsen af en eventuel ændring i

boligafgiften. Samtidig med indkaldelsen udsendes regnskab med tilhørende budget. Det er andelshaverens eget ansvar at administrators kontor altid er opdateret med den til enhver tid aktuel mailadresse. Dette ansvar påtager andelshaver sig ved underskrift af dokument udsendt fra administrators kontor.

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 anden lignende måde senest 4 dage (72 timer) før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at forslaget kommer til behandling.

Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator samt repræsentanter for andelshaverne har adgang til at deltage i samt at tage ordet på generalforsamlingen.

Hver andel giver een stemme. Andelshavere, der på tidspunktet for generalforsamlingens indkaldelse er i restance med boligafgift eller andre ydelser til foreningen, er dog ikke stemmeberettigede.

En andelshaver kan give fuldmagt til en myndig person.

## § 27

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændring, salg af fast ejendom, større forbedringer eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede, for at beslutning kan træffes.

Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25%, eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25% af den hidtidige boligafgift, kan kun vedtages af en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede, og hvor mindst 2/3 af de fremmødte stemmer for. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men stemmer mindst 2/3 af de fremmødte medlemmer for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange medlemmer, der er mødt, jfr. dog stk. 1.

For forslag om salg af fast ejendom eller om andelsboligforeningens opløsning finder § 27, stk. 2, tilsvarende anvendelse.

## § 28

### **Dirigent m.v.**

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

Generalforsamlingen vælger tillige referent, der fører referat fra generalforsamlingen. Referatet underskrives af referenten, dirigenten og hele bestyrelsen.

## § 29

### **Bestyrelsen:**

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

## § 30

### **Bestyrelsesmedlemmer:**

Bestyrelsen består af en formand og yderligere 4-6 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

Formanden vælges af generalforsamlingen for ét år ad gangen.

De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

Generalforsamlingen vælger desuden for ét år ad gangen 1 eller 2 bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan alene vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun én person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.

Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær.

Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratreden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling.

Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratreden bliver mindre end 3, kan bestyrelsen supplere sig selv indtil næste ordinære generalforsamling.

## § 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.

Sekretæren skal påse, at der føres protokol fra bestyrelsesmøderne. Protokollatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

## § 32

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, eller i hans forfald af næstformanden, så ofte anledningen findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af medlemmerne, hvoraf mindst 1 medlem skal være formanden eller næstformanden, er til stede.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens, eller i hans forfald, næstformandens stemme udslaget.

### § 33

#### **Tegningsregel:**

Foreningen tegnes af 3 bestyrelsesmedlemmer i forening, hvoraf mindst én skal være formanden eller næstformanden.

Ved indgåelse af retshandler, der forpligter andelsboligforeningen for mere end kr. 500.000 tegnes foreningen af 2/3 af den samlede bestyrelse og formanden.

### § 34

#### **Regnskab og revision:**

Foreningens regnskabsår løber fra den 1. januar til den 31. december. Første regnskabsår løber fra stiftelsen og indtil den 31. december 2004. Årsregnskabet udarbejdes af en statsautoriseret eller registreret revisor i overensstemmelse med god regnskabsskik.

Revisor vælges af generalforsamlingen.

Åbningsbalance udarbejdes, når der foreligger tinglyst retsanmærkningsfrit endeligt skøde. I henhold til åbningsbalancen udsteder administrator andelsbevis til de enkelte medlemmer.

### § 35

Foreningens årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne direkte fra administrators kontor.

### § 36

#### **Opløsning:**

Opløsning ved likvidation forestås af 2 likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

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

### § 37

#### **Retsklausul:**

Eventuelle tvister om forståelsen eller fortolkningen af ovenstående vedtægtsbestemmelser kan indbringes for domstolene.

## § 38

### **Bemyndigelser:**

Bestyrelsen er generelt bemyndiget til i samråd med administrator eller revisor at foretage omprioritering af ejendommens eksisterende gæld i kreditforeninger og pengeinstitutter.

o o o o o

**Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 11. november 2003, med senere ændringer, senest den 25. april 2019.**

24. november 2003, J.nr. 20314-00 hb/rø  
6. juni 2005, Ejd., 503 /wj  
8. juni 2007 /wh  
14. april 2008 /wh  
17. marts 2009 /wh  
30. juni 2010 /wh  
22. oktober 2012 /wh  
1. maj 2014 / AWM  
9. marts 2016 / lij  
25. april 2019/lij