

Boligexperten Administration A/S  
Vesterbrogade 12  
1620 København V

**Vedtægter  
for  
Andelsboligforeningen  
Egilshus  
2300 København S**

## § 1

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

Stk. 1. Foreningens navn er Andelsboligforeningen Egilshus, beliggende Islands Brygge 21-23, Isafjordsgade 2-4, Njalsgade 2-22 og Egilsgade 1-23, 2300 København S.

Stk. 2. Foreningens hjemsted er Københavns kommune.

## § 2

### **Foreningens formål:**

Stk. 1. Foreningens formål er at erhverve, eje, drive og udvikle ejendommen matr. nr. 119, 120, 121, 122 og 160, Amagerbros Kvarter, beliggende Islands Brygge 21-23, Isafjordsgade 2-4, Njalsgade 2-22 og Egilsgade 1-23, 2300 København S.

## § 3

### **Medlemmer:**

Stk. 1. Som medlem kan optages enhver, der enten ved stiftelsen af foreningen bebor ejendommen, herunder personer, som med bestyrelsens godkendelse samtidig med optagelsen indflytter i en bolig i foreningens ejendom, eller personer, herunder juridiske personer, der har erhverv i ejendommen. Hvert medlem må kun have een bolig og er forpligtet til at bebo boligen. I forbindelse med eventuel sammenlægning af lejligheder i ejendommen skal andelshaveren uden ugrundet ophold gennemføre sammenlægningen. I perioden hvor sammenlægningen gennemføres har andelshaveren kun én stemme, svarende til én andel.

Stk. 2. Som andelshaver 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 generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3.1. 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.

## § 4

### **Indskud:**

Stk. 1. Beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlem, skal betale et kontant indskud på kr. 500,00 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. 119, 120, 121, 122 og 160, Amagerbros Kvarter beliggende Islands Brygge 21-23, Isafjordsgade 2-4, Njalsgade 2-22 og Egilsgade 1-23, 2300 København S.

Stk. 2. Beboere med lejemål i ejendommen ved foreningens stiftelse, og som ikke indmeldte sig på dette tidspunkt, kan senere optages som medlemmer, hvis bestyrelsen træffer beslutning herom.

Stk. 3. Ved senere indtræden i andelsboligforeningen skal der betales et ekspeditionsgebyr i overensstemmelse med sædvanlig praksis. Dette gælder også, hvis andelshaverne rokerer i foreningens ejendom.

Stk. 4. Eventuelle kontante indskud betales i forhold til fordelingstallet, jfr. § 6.

## § 5

### **Hæftelse:**

Stk. 1. 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. I øvrigt hæfter de for foreningens forpligtelser alene med deres andel og eventuelt indestående kontante midler, som indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital. Foreningen selv hæfter med sin formue, bl.a. den faste ejendom.

Stk. 2. 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:**

Stk. 1. Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres fordelingstal.

Stk. 2. Fordelingstallet for de enkelte andele er lig med den brøkdelt, som boligafgiften for de enkelte boliger udgør af summen af samtlige boligafgifter for alle boligerne, sådan som det blev vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling.

Stk. 3. Øvrige lokaler har, indtil generalforsamlingen bestemmer andet, intet fordelingstal, idet lokaliteterne udlejes eller benyttes af andelsboligforeningen.

Stk. 4. De således ovenfor fastsatte fordelingstal kan ikke ændres, så længe der ikke sker ændringer i bygningernes indretning eller brug.

## § 7

Stk. 1. Andelen 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. 2. Andelsboligforeningen stiller ikke fra 1. januar 2005 kaution for andelsboliglån ved køb.

Stk. 3. Kautionsforpligtelser der gyldigt er afgivet efter de før 1. januar 2005 gældende regler vedbliver at være gældende indtil de kautionerede lån er nedbragt iht. forudsat amortisation eller er indfrieede ved salg eller nybelåning.

Stk. 4. Andelsboligforeningen udsteder andelsbevis som skal lyde på navn.

Stk. 5. Bortkommer et andelsbevis er bestyrelsen berettiget til at udstede et nyt bevis, der skal påføres meddelelse om, at dette træder i stedet for bortkommet bevis. Andelshaver er pligtig at afgive tro og loveerklæring om at bevis er bortkommet og ikke er lagt til sikkerhed overfor bank eller anden långiver. Foreningen kan opkræve gebyr for udstedelse af nyt andelsbevis.

## § 8

### **Boligaftale:**

Stk. 1. Mellem foreningen og det enkelte medlem kan oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligaftalten og de øvrige vilkår angives.

Stk. 2. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale hidtidig lejekontrakt med de ændringer, som følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

## § 9

### **Boligafgift:**

Stk. 1. Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af boligafgiften for de enkelte boliger, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi.

Stk. 2. Boligafgiften betales månedsvis forud og forfalder den 1. bankdag i hver måned, jfr. § 23.

Stk. 3. 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.:**

Stk. 1. Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger (lodrette strenge inkl. afgreninger) og bortset fra udskiftning af hoved- og køkkendøre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. dog § 23.

Stk. 2. Bestyrelsen eller ejendommens vicevært har ret til at få eller skaffe sig adgang til ejendommens lejligheder, når forholdene kræver det.

Stk. 3. Vedtager andelsboligforeningen at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringernes gennemførelse og skal give håndværkerne uhindret adgang til boligen.

## § 11

### **Forandringer:**

Stk. 1. Andelshavere er berettiget til at foretage forandringer i boligen.

Stk. 2. Iværksættelsen af udvendige og indvendige forandringer skal godkendes af bestyrelsen.

Stk. 3. Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter. Arbejderne må ikke påbegyndes før skriftlig tilladelse fra bestyrelsen og evt. skriftlig byggetilladelse fra Københavns kommune foreligger.

Stk. 4. Ved forandringer, der kræver byggetilladelse, er det en forudsætning for bestyrelsens godkendelse, at andelshaveren anvender en statsautoriseret teknisk rådgiver til statiske beregninger m.v..

Stk. 5. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringer.

## § 12

### **Fremleje:**

Stk. 1. En andelshaver kan altid helt eller delvist udleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang som en lejer efter lejeloven. Andelshaveren skal meddele bestyrelsen til hvem fremleje finder sted og vilkårene herfor.

Stk. 2. Der betales en fremlejeafgift til foreningen på 15 % af den månedlige boligafgift, eksklusiv a conto varme.

Stk. 3. Udleje/udlån af enkeltværelser falder uden for nærværende paragraf hvis andelshaveren fortsat bor og er folkeregistertilmeldt i lejligheden.

Stk. 4. Udleje/udlån er uden begrundelse tilladt for enhver andelshaver, hvis følgende betingelser opfyldes:

- a. Andelshaveren må først udleje/udlåne sin lejlighed når han selv har haft brugsret til en andel i ejendommen i mindst 2 år og været folkeregistertilmeldt i ejendommen i mindst 2 år.
- b. Inden udleje/udlån påbegyndes, skal der udfyldes en fremlejeunderretning, på en af foreningen udleveret blanket. Denne opbevares af foreningen.
- c. Udleje/udlån må højst aftales for 6 måneder ad gangen, men kan forlænges i perioder af maksimalt 6 måneder, dog således, at fremlejen ikke kan vare i mere end 2 år ad gangen. Efter i alt 2 års udleje/udlån, skal andelshaveren igen bo i og være folkeregistertilmeldt sin lejlighed i mindst 2 år, før den igen kan udlejes/udlånes. En andelshaver skal altid selv have haft bopæl i lejligheden i mindst samme periode som lejligheden fremlejes/fremlånes. En andelshaver må aldrig fremleje/fremlån i en længere periode end andelshaveren sidst selv har boet i lejligheden.
- d. Huslejen kan aftales frit mellem andelshaver og fremlejetager. Dog gøres opmærksom på at fremlejeforholdet reguleres af lejeloven, og at aftalen kan indbringes for Huslejenævnet.

- e. Ulovlig fremleje/fremlån eller fremleje/fremlån i strid med nærværende bestemmelser om fremleje/fremlån er eksklusionsgrund.
- f. Fraflytning uden meddelelse til foreningen er eksklusionsgrund.
- g. Før der kan gives tilladelse til lovlig fremleje/fremlån, skal andelshaveren via folkeregistermeddelelser dokumentere at alle betingelser iht. ovenstående er opfyldt.

Stk. 5. Bestyrelsen kan i alle tilfælde nægte tilladelse til fremleje/fremlån hvis:

- a. Der har været alvorlige problemer med samme fremlejer før.
- b. Bestyrelsen skønner at der er tale om erhvervmæssig udlejning, eller andelshaveren udlejer til et højere beløb end det tilladte.
- c. Andelshaveren har restancer, og der ikke er truffet aftale om betaling.
- d. Det samlede antal voksne personer i en lejlighed overstiger antallet af beboelsesrum.
- e. Bestyrelsen i øvrigt har rimelig grund til at nægte tilladelse.

Nærværende regler gælder indtil generalforsamlingen evt. vedtager noget andet.

## § 12 a

### **Korttidsudlejning:**

Stk. 1. En andelshaver kan til enhver tid helt eller delvist udleje sin lejlighed for en kortere periode end de i § 12 nævnte tilfælde, under de i lejeoven til enhver tid gældende regler, i henhold til foreningens vedtægter og med de i stk. 1-4 nævnte begrænsninger.

Stk. 2. For korttidsudlejning gælder følgende:

- Der må maksimalt udlejes i totalt 35 dage per kalenderår.
- Bestyrelsen kan til enhver tid kræve dokumentation for, at der ikke er udlejet i strid med begrænsningerne i stk. 1-4.

Stk. 3. Ved korttidsudlejning efter stk. 1 pålægges udlejer følgende:

- At meddele bestyrelsen lejeperiodens varighed samt antallet af lejere og at udlevere lejernes kontaktoplysninger, såkaldt meddelelsespligt.
- At omdele meddelelse i den pågældende opgangs respektive postkasser, e-mails, eller anden skriftlig dokumentation, senest 1 uge forud for hver enkelt udlejning med information om udlejningens varighed, antallet af lejere samt udlejers kontaktoplysninger.
- At informere lejerne om og sikre sig at disse overholder foreningens gældende husorden. Informering om husordenen skal senest ske ved lejeperiodens begyndelse.
- At være ansvarlig for skader påført af lejer

Stk. 4. Medlemmets og lejers overtrædelse af reglerne for korttidsudlejning, herunder vilkårene i stk. 1-4, samt lejers overtrædelse af gældende husorden og vedtægter, anses for at være til alvorlig skade eller ulempe for andre medlemmer eller foreningens virksomhed. Det kan efter påkrav medføre indstilling til eksklusion af medlemmet i henhold til § 23, stk. 1, nr. 6.

## § 13

### **Husorden:**

Stk. 1. Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden. Det er forbudt at holde dyr i ejendommen uden bestyrelsens skriftlige tilladelse. Bestående rettigheder om husdyrhold kan ikke bortfalde førend dyrets død.

Stk. 2. Indtil andet bestemmes fungerer de hidtil gældende regler for husorden, som de har eksisteret, mens ejendommen havde status som udlejningsejendom.

Stk. 3. Et medlem har altid ret til at holde førerhund.

## § 14

### **Overdragelse af andel:**

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, sker overdragelsen efter følgende rækkefølge:

Stk. 1. Til personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje, eller til personer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

Stk. 2.

1. Sammenlægning med andelshaver(e), der er nabo til førstsælgende andelshaver i samme opgang på samme etage, og som er indtegnet på en (intern) venteliste hos bestyrelsen. Sammenlægningerne skal godkendes af bestyrelsen og Københavns kommune. Lejligheder på 5. sal kan kun sammenlægges med loftsetagen.
2. Sammenlægning med andelshaver, der er over- eller underbo til sælgende andelshaver. Lejligheden udbydes ud fra anciennitet på foreningens interne venteliste. Sammenlægningen skal godkendes af bestyrelsen og Københavns kommune. Lejligheder på 5. sal kan kun sammenlægges med loftsetagen.
3. Andelshavere, der er indtegnet på en (intern) venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede.

Hvis en andelshaver benytter sig af retten til at købe den ledigblevne andel, skal andelen, som den køvende andelshaver har, tilbydes øvrige medlemmer i andelsboligforeningen, jfr. pkt. 1, 1. afsnit.



Når rokering i henhold til pkt. 1, 1. og 2. afsnit, er afsluttet, har den førstsælgende andelshaver retten til at indstille, hvem der kan overtage den sidst ledigblevne andel i forbindelse med rokeringen i henhold til pkt. 1, stk. 1 og 2.

Der kan ske sammenlægning af lejligheder i forbindelse med rokering, hvis naboen til en rokeret andelshaver står på den interne venteliste. Sammenlægning sker i så fald efter reglerne i stk. 2, 2. punktum.

4. Hvis en andel ikke kan overdrages efter pkt. 1 og 2, sker overdragelsen til ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der er indtegnet på en (ekstern) venteliste hos bestyrelsen. På ventelisten kan kun optages personer, der er indstillet af et medlem. Intet medlem kan have mere end to personer på ventelisten.

Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede på den eksterne venteliste én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de pågældende ellers slettes af ventelisten. Hvis nogen slettes på grund af manglende bekræftelse, skal den indstillende andelshaver orienteres skriftligt.

Det overlades bestyrelsen eventuelt at fastsætte et vederlag for indtegning på den eksterne venteliste.

5. Hvis der ikke i henhold til pkt. 1, 2 og 3 sker noget salg/roking, kan andelen overdrages til hvem, andelshaveren måtte ønske.
6. En lejer kan rokere ”nedad” til en lavere etage i ejendommen og som udgangspunkt til en lejlighed af tilsvarende eller mindre størrelse.

Flytningen skal enten være udgiftsneutral eller positivt økonomisk for foreningen (f.eks. hvis der bliver solgt flere m<sup>2</sup> ved en tagbolig, og at lejer selv betaler for individuelle moderniseringer (f.eks. køkken og bad) af den tilflyttede lejlighed).

Lejere skal ikke have mulighed for at flytte til lejligheder på Islands Brygge, da disse er de allermest populære for andelshaverne.

7. Andelen bliver kun tilbudt ventelisterne én gang. Såfremt der ikke kan findes en køber til den udbudte pris, men udbydes andelen derimod på ny til en lavere pris, vil andelen ikke blive tilbudt ventelisterne.

Stk. 3. I forbindelse med overtagelsen betaler den nye andelshaver et ekspeditionsgebyr, jfr. § 4, stk. 3.

## § 15

### **Overdragelsessum:**

Stk. 1. 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.

Stk. 2. 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.

Stk. 3. 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.

## § 16

### **Vurdering af andel:**

Stk. 1. Såfremt sælgeren påberåber sig forbedringer, der skal indgå i salgsprisen, eller hvis bestyrelsen vurderer at andelslejlighedens vedligeholdelsestilstand påkræver det, anviser bestyrelsen en autoriseret vurderingsmand, som 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 betales af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 2. Hvis den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere bestyrelsens godkendte pris for forbedringer og inventar samt eventuelle fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsestilstand 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. Skønsmanden udarbejder en vurderingsrapport, hvor 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:**

Stk. 1. 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.

Stk. 2. Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, som forsynes med bestyrelsens påtegning og godkendelse.

Stk. 3. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsrådgiver m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangs salg eller -auktion.

Stk. 4. 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. Foreningen er endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved det overtagede.

Stk. 5. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 3 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 1 uge efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 2 uger før overtagelsesdagen.

## § 18

Stk. 1. Straks på overtagelsesdagen skal køberen med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, som er overtaget i forbindelse med boligen og således, at købesummen kan frigives til sælgeren.

Stk. 2. 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.

## § 19

Stk. 1. 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 bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17 og § 18.

## § 20

### **Dødsfald:**

Stk. 1. Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab af foreningen og beboelse af boligen.

Stk. 2. 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.

Stk. 3. Hvis der ikke efterlades ægtefælle, har den, som i mindst eet år umiddelbart forud for dødsfaldet har haft fælles husstand med andelshaveren, ret til at indtræde i foreningen og overtage boligen.

Stk. 4. Efterlades hverken ægtefælle eller samlever finder § 19 tilsvarende anvendelse.

Stk. 5. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen, ligesom prisen for overtagelsen skal godkendes af bestyrelsen.

## § 21

### **Samlivsophævelse:**

Stk. 1. Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

Stk. 2. 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 bevarer retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig.

Stk. 3. Reglerne i stk. 1 og stk. 2 finder tilsvarende anvendelse for personer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

## § 22

### **Opsigelse:**

Stk. 1. Andelshaveren kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-19 om overdragelse af andel.

## § 23

### **Eksklusion:**

Stk. 1. Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

1. Når et medlem ikke betaler skyldige beløb og ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter skriftligt påkrav herom, er kommet frem til medlemmet.
2. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, så det er til gene for de øvrige medlemmer.
4. Hvis andelshaveren iværksætter forandringer i lejligheden efter § 11 uden skriftlig tilladelse fra bestyrelsen og evt. Københavns kommune.
5. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, som efter lejelovgivningen berettiger udlejer til at hæve lejemålet.
6. Når medlemmet overtræder bestemmelserne om korttidsudlejning i § 12 a.

Stk. 2. Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 19. 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 fogedens hjælp imod andelshaveren, såfremt denne ikke straks efter eksklusion fraflytter og rydder andelsboligen. Disse vedtægter er aftalt som umiddelbart eksekutionsgrundlag i relation til fogedforretninger imod foreningens til enhver tid værende medlemmer.

## § 24

### **Generalforsamling:**

Stk. 1. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Stk. 2. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 6 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

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

Stk. 3. 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.

Stk. 4. 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.

## § 25

Stk. 1. Generalforsamlingen indkaldes 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 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 4 dage (72 timer) før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Stk. 3. 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.

Stk. 4. 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.

Stk. 5. En andelshaver kan give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller et andet medlem af foreningen.

## § 26

Stk. 1. 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.

Stk. 2. Forslag om vedtægtsændringer, salg af fast ejendom, større forbedringer, eller foreningens opløsning, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede, og hvor mindst 2/3 stemmer for. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

## § 27

Stk. 1. Ved generalforsamlingen er administrator dirigent og pligtig at udarbejde og rundsende referat, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet.

## § 28

### **Bestyrelsen:**

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

Stk. 2. Bestyrelsen er bemyndiget 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.

## § 29

Stk. 3. Bestyrelsen består af 7 medlemmer og 2 suppleanter. Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, næstformand, kasserer og sekretær. Bestyrelsen kan i tilfælde af, at et eller flere medlemmer udtræder af bestyrelsen, supplere sig selv for perioden indtil næste ordinære generalforsamling.

Stk. 4. Som bestyrelsesmedlemmer kan alene vælges andelshavere. Som bestyrelsesmedlem kan kun vælges én person fra hver husstand. Genvalg kan finde sted.

Stk. 5. Bestyrelsens medlemmer og suppleanter vælges for 2 år ad gangen på følgende måde: I ulige år er 4 bestyrelsesmedlemmer og 1 suppleant på valg – i lige år er 3 bestyrelsesmedlemmer og 1 suppleant på valg.

Stk. 6. Udtaler generalforsamlingens flertal sin mistillid til ét eller flere af bestyrelsens medlemmer, er vedkommende pligtig til straks at træde tilbage.

### § 30

Stk. 1. 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.

Stk. 2. Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne.

Stk. 3. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Stk. 4. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

### § 31

Stk. 1. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, eller i hans forfald af næstformanden, så ofte anledningen findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af medlemmerne, hvoraf mindst 1 skal være formanden eller næstformanden, er til stede.

Stk. 3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens, eller i hans forfald, næstformandens stemme udslaget.

### § 32

#### **Tegningsregel:**

Stk. 1. Foreningen tegnes af 3 bestyrelsesmedlemmer i forening, hvoraf mindst én skal være formanden eller næstformanden.

### § 33

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

Stk. 1. Revisor vælges af generalforsamlingen.



Stk. 2. Foreningens regnskabsår løber fra den 1/1 til den 31/12. Første regnskabsår løber fra stiftelsen og frem til den 31/12.

### § 34

Stk. 1. Foreningens årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne direkte fra administrators kontor. Budgettet kan omdeles på generalforsamlingen.

### § 35

#### **Opløsning:**

Stk. 1. Opløsning ved likvidation forestås af 2 likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

Stk. 2. 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.

### § 36

#### **Retsklausul:**

Stk. 1. Eventuel tvist om forståelsen eller fortolkningen af ovenstående vedtægtsbestemmelser kan indbringes for domstolene.

**Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 28. marts 2001 og med seneste ændringer på foreningens ordinære generalforsamling den 19. juni 2017.**