

CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V
J.nr. 713
20.06.2015

Vedtægter for Andelsboligforeningen "PEGASUS"

§ 1

Foreningens navn og hjemsted:

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Pegasus. Andelsboligforeningen er beliggende Sjællandsgade 33-55, Nøddebogade 1-5, Fensmarksgade 23-27 og Refsnæsgade 28-34, 2200 København N.

Foreningens hjemsted er Københavns kommune.

§ 2

Foreningens formål:

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr. nr. 5311, 5312 og 5313 Udenbys Kvarter, beliggende Sjællandsgade 33-55, Nøddebogade 1 -5, Fensmarksgade 23-27 og Refsnæsgade 28-34, 2200 København N.

§ 3

Medlemmer:

Som medlem kan optages enhver, der ved stiftelsen af foreningen bebor, eller som med bestyrelsens godkendelse samtidig med optagelsen indflytter i en bolig i foreningens ejendom. Hvert medlem må kun have én bolig og er forpligtet til at bebo boligen, jf. dog § 11.

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

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

Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær. Der skal til stadighed i ejendommen være mindst et erhvervslejemål til udlejning.

§ 4

Indskud:

Beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlem, skal betale indskud svarende til kr. 100 pr.m² bolig. Medlemmerne er berettiget til at modregne, hvad der ved stiftelsen indestår som depositum/forudbetalt husleje og/eller indestående på indvendig vedligeholdelseskonto.

Beboere med lejemål i ejendommen ved foreningens stiftelse, og som ikke indmeldte sig på dette tidspunkt, kan senere med bestyrelsens godkendelse, optages som medlemmer, ved betaling af indskud svarende til fordelingstallet, jfr. § 6.

Ved senere indtræden i andelsboligforeningen skal der betales et ekspeditionsgebyr i overensstemmelse med sædvanlig praksis.

§ 5

Hæftelse:

Medlemmerne hæfter kun pro rata 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, blandt andet den faste ejendom.

Et medlem eller dennes 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 indretning eller brug.

§ 7

Andelene kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-22, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b. Andelene kan ikke transporteres til sikkerhed, og et medlem kan heller ikke give betalingsfuldmagt eller betalingsanvisning i relation til andelens fremtidige eventuelle salg.

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, herunder ligeledes i forbindelse med retsforfølgning.

§ 8

Boligafgift:

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.

Boligafgiften betales månedsvis forud og forfalder den første hverdag i hver måned, jfr. § 23.

Foretages forbedringer eller moderniseringer, der udelukkende kommer enkelte beboere til gode, skal de hermed forbundne udgifter udredes alene af disse beboere, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet med det flertal, som i øvrigt kræves i henhold til nærværende vedtægter.

§ 9

Vedligeholdelse m.v.:

Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger (lodrette strenge inkl. afgreninger og udskiftning af radiatorer) og bortset fra udskiftning af hoved- og køkkendøre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom 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.

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

§ 10

Forandringer:

Andelshaverne er berettiget til at foretage visse forandringer i boligen. Inden forandring foretages, skal denne altid anmeldes skriftligt til bestyrelsen. Ved forandringer, der medfører indgreb i eksisterende installationer, så som gas, el, hybridnet, porttelefonanlæg, vand, afløb, varme, vinduer, vægge samt udendørs installationer, skal bestyrelsen skriftligt søges om tilladelse, og arbejderne kan først iværksættes, når skriftlig tilladelse foreligger fra bestyrelsen.

Bestyrelsen kan betinge sig retablering ved salg af andel.

Såfremt bestyrelsen skønner at arbejdet i forbindelse med etablering af en forandring indebærer en væsentlig risiko for beskadigelse af bygningen, kan bestyrelsen kræve at der tegnes eller foreligger en entrepriseforsikring for arbejdet.

Efter forandringens gennemførelse, er andelshaveren pligtig at lade bestyrelsen besigtige resultatet.

Andelshaveren skal hertil indhente alle nødvendige offentlige tilladelser m.v.

§ 10 A

Inddragelse af loftsareal til beboelse:

For andelshavere, der bor på 4. sal i foreningens ejendom, kan loftarealet, der ligger umiddelbart over andelshaverens lejlighed inddrages til beboelse.

Anmodning om at inddrage loftsareal rettes til bestyrelsen, der er bemyndiget til at godkende inddragelse af loftareal. Bestyrelsen er endvidere berettiget til at stille krav, der er skærpende i forhold til de offentlige lovkrav, primært af byggeteknisk karakter, som andelshaveren er forpligtet til at efterkomme.

En udvidelse af loftarealet må ikke hindre adgang mellem 2 køkkentrapper.

I det omfang et eksisterende brandskel gennembrydes eller eksisterende brandskel nedlægges, skal et nyt opføres, således at lovgivningens krav til brandskel til enhver tid er opfyldt.

I de tilfælde der opføres branddør fra et nyopført rum på loftetagen, skal døren have en sådan beskaffenhed, at den til enhver tid opfylder lovgivningens krav til brandsikkerhed. I det/de rum, der inddrages til beboelse, skal der etableres fjernvarme. Minimumskapaciteten skal fastsættes til de offentlige lovkrav, der gælder til enhver tid. Bestyrelsen kan fastsætte større kapacitet.

Bestyrelsen fastsætter retningslinjer for opførelse af vægge, der som minimum følger offentlige lovkrav, men kan skærpes af hensyn til energibesparelse og støjisolering.

I det inddragne areal, der vender mod taget, skal der ske beklædning med gips og isoleringsmateriale mellem gipsbeklædning og undertag.

Trappen der forbinder andelshaverens eksisterende lejlighed med det inddragne loftareal skal være fast og normal tilgængelig, idet der skal være taget højde for lovgivningens krav om trappens hældningsgrad.

Fra tilladelse til loftudvidelse er givet af bestyrelsen må der højst gå 2 måneder før arbejdet iværksættes, og arbejdet skal være afsluttet senest 12 måneder efter bestyrelsens tilladelse er givet.

Det inddragne areal skal opmåles efter Arealbekendtgørelsen ved færdiggørelsen af arbejdet. Andelshaveren skal betale for opmålingen.

Andelshaveren der udvider sin lejlighed ved at inddrage loftsareal, betaler ikke ved inddragelsen af arealet indskud eller tilvækst af indskud for det inddragede areal.

Andelshaveren, der udvider sin andelslejlighed ved at inddrage loftsareal betaler ikke boligafgift af det inddragede areal i de første 30 år. Den boligafgiftsfri periode beregnes fra 12 måneder efter bestyrelsens tilladelse er givet.

Fritagelsen for at betale boligafgift vedvarer i 30 år, uanset senere salg af andelen.

Ved udløbet af den boligafgiftsfri periode nedskrives forbedringen for det inddragede loftareal til kr. 0. Herefter betales boligafgift, svarende til det inddragede areal. Den således beregnede boligafgift for loftsarealet tillægges boligafgiften for "hovedandelslejligheden" og opkræves sammen med denne.

Ved salg af andelen efter udløbet af den boligafgiftsfri periode sker salg efter vedtægternes almindelige regler.

Andelshaveren afholder samtlige udgifter til inddragelsen og ombygningen af loftsarealet. Ved færdiggørelsen af ombygningen prissættes forbedringerne af vurderingsmand. Der skal udarbejdes en selvstændig vurderingsrapport alene for loftudvidelsen. Afskrivningsperioden, der starter 12 måneder efter bestyrelsens tilladelse er givet, er 30 år, uanset om vurderingen foretages senere end dette tidspunkt. Udgiften til vurderingsmanden betales af andelshaveren. For de vinduer, der måtte være i det inddragede loftsareal, og som er installeret af andelsboligforeningen i 1999, betaler andelshaveren 12 måneder efter bestyrelsens tilladelse er givet restværdien. Beløbet pr. vindue afskrives over 30 år med udgangspunkt i 1999 og en startværdi på kr. 5.500 pr. stk. Ved prisfastsættelsen af forbedringerne for loftstudvidelsen indgår vinduerne til den pris som andelshaveren har betalt.

Udgifter til opmåling af det inddragede areal, til vurderingsmand, byggetilladelse, ibrugtagningstilladelse m.v. indgår ikke i de samlede anlægsudgifter til brug for prisfastsættelsen.

Ved første salg af andel, inden udløb af den boligafgiftsfri periode, betaler køber for overtagelsen af det inddragede loftsareal, den til enhver tid godkendte andelsværdi pr. kvm. Herudover betaler køber værdien af ombygningen/anlægsinvesteringen, dog til nedskrevet værdi.

Den sælgende andelshaver modtager, for så vidt angår loftstudvidelsen, den nedskrevne værdi af anlægsinvesteringen. Herudover modtager sælger den til enhver tid godkendte andelsværdi pr. kvm. for det inddragede areal, dog således at der maksimalt samlet udbetales et beløb svarende til forbedringens nyværdi som den fremgår af den oprindelige vurdering. En eventuel forskel tilfalder andelsboligforeningen.

§ 10B

Altaner:

Bortset fra andele, der er beliggende i stueplan, er andelshaverne berettigede til at etablere altan. Mod såvel gaden (herunder den åbne gård) som de lukkede baggårde kan der, under forudsætning af tilladelse fra de offentlige myndigheder, etableres altaner individuelt.

Ansøgning indsendes til bestyrelsen, der er berettiget til at godkende ansøgningen, herunder udformning af altanen m.m.

Samtlige omkostninger ved etablering, nedtagning og eventuel udskiftning af altan afholdes af andelshaveren. Disse omkostninger regnes som forbedring og vurderes og nedskrives efter gældende regler.

Bestyrelsen påser, at altanerne får ensartet præg for hele ejendommen.

Vedligeholdelse (indvendig såvel som udvendig) af altaner påhviler andelshaveren jfr. § 9.

§ 10C

Tagterrasser

For andele med loftsudvidelse kan der etableres tagterrasse i udvidelsen.

Mod såvel gaden (herunder den åbne gård) som de lukkede baggårde kan der, under forudsætning af tilladelse fra de offentlige myndigheder, etableres tagterrasser individuelt og uafhængigt af altaner.

Ansøgning indsendes til bestyrelsen, der er berettiget til at godkende ansøgningen, herunder udformning af tagterrassen m.m.

Samtlige omkostninger ved etablering, nedtagning (reetablering af taget) og eventuel udskiftning af tagterrassen afholdes af andelshaveren.

Disse omkostninger regnes som forbedring og vurderes og nedskrives efter gældende regler.

Bestyrelsen påser, at tagterrasserne får ensartet præg for hele ejendommen.

Vedligeholdelse (indvendig såvel som udvendig) af altaner påhviler andelshaveren jfr. § 9.

§ 10D

Andele beliggende i stuen i **Fensmarkgade 25 og 27 (som kun har udgang til gårdareal gennem kælder)** kan, under forudsætning af tilladelse fra de offentlige myndigheder, etablere en udgang til den åbne gård.

Det er kun tilladt at etablere en udgang med trappe, hverken repos/terrasse eller beplantning og møblement.

Ansøgning indsendes til bestyrelsen, der er berettiget til at godkende ansøgningen, herunder udformning af trappe.

Samtlige omkostninger ved etablering af trappe afholdes af andelshaveren.

Disse omkostninger regnes som forbedring og vurderes og nedskrives efter gældende regler.

Bestyrelsen påser, at udgange får et ensartet præg for hele ejendommen.

Vedligeholdelse af trappe påhviler andelshaveren jfr. § 9.

§ 11

Fremleje:

En andelshaver, der har boet i sin lejlighed i mindst 1 år, kan fremleje eller fremlåne sin bolig med bestyrelsens skriftlige tilladelse. En leje- eller låneaftale skal indgås og underskrives af bestyrelsen samt begge parter. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet. Beløbet for fremleje kan ikke overskride hvad der begrundes med boligafgiften og andre til boligen knyttede relevante udgifter.

En andelshaver kan efter at have boet i sin lejlighed 1 år ansøge om op til 2 års fremleje

eller fremlån. Dette er den længste sammenhængende periode en fremleje kan strække sig over. Bestyrelsen kan rent undtagelsesvis dispensere herfra. Under fremleje eller fremlån optjenes ikke anciennitet. Efter 3 års beboelse optjenes 2 måneders fremlejemulighed pr efterfølgende år. Den samlede fremlejeopsparing kan dog aldrig overstige 2 år og optjenes ikke under fremleje eller fremlån.

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

Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

§ 12

Husorden:

Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden. Det er forbudt at holde hund i ejendommen.

§ 13

Overdragelse af andel:

Andelshaveren skal have beboet andelsforeningen i minimum 1 år for at opnå ret til videresalg af lejligheden. Andelshaveren kan stadigvæk sælge sin lejlighed selvom vedkommende har beboet foreningen i mindre end et år, men salget sker da efter § 13 punkt 4. Bestyrelsen kan dispensere fra denne regel.

Har andelshaveren beboet sin andelslejlighed i minimum 1 år umiddelbart forud for overdragelsen og ønsker andelshaveren at fraflytte andelsboligforeningen, er han/hun berettiget til at overdrage sin andel efter følgende retningslinjer:

1. To andelshavere i ejendommen kan indbyrdes aftale bytte eller salg af deres respektive andele til hinanden. Ved en sådan bytning bortfalder hidtidig anciennitet.
2. En andelshaver kan bytte sin lejlighed med en andelshaver i anden andelsboligforening.
3. Andelen kan overdrages herunder ved testamente til nært beslægtede (søskende samt personer i lige op- og nedstigende linje), til ægtefælle eller til en samlever, der har haft fælles husstand med andelshaveren (tilmeldt folkeregisteradressen) i mindst 2 år op til overdragelsen.
4. Såfremt ingen i personkredsen, nævnt under punkt 3 ønsker at overtage/købe andelen, skal denne tilbydes omboende andelshavere, vertikalt eller horisontalt, såfremt disse er optegnet på en hos bestyrelsen beroende liste med henblik på sammenlægning af den ledige lejlighed med deres egen. Ønsker flere omboende andelshavere at købe den ledige andel, sælges andelen efter anciennitet. Ved lige anciennitet foretages der lodtrækning. I forbindelse med sammenlægning skal andelshaveren selv indhente fornødent samtykke hos kommunen. Såfremt der i forbindelse med sam-

menlægningen skal nedtages eller gennembrydes bærende vægge, skal der foreliggedokumentation for udført arbejde fra relevante autoriserede håndværkere. Det gælder både murer-, vvs- og el-arbejde.

Andelshavere, der ønsker at sammenlægge lejligheder efter nærværende bestemmelse, skal opfylde følgende betingelser:

- Inden 3 måneder efter overtagelse af naboledigheden skal der være etableret adgang mellem de 2 lejligheder,
- Inden 3 måneder efter overtagelse af naboledigheden skal andelshaveren oplyse, hvilken adresse lejligheden skal registreres under, idet lejligheden alene må have 1 postadresse,
- Senest 24 måneder efter overtagelse af naboledigheden skal et af lejlighedernes køkkener være revet ned, således at den sammenlagte lejlighed fremstår med 1 køkken,
- Senest 24 måneder efter overtagelse af naboledigheden skal 1 af lejlighedernes hoveddøre være blændet, således at den sammenlagte lejlighed fremstår med 1 hoveddør.

Såfremt ovennævnte betingelser ikke er opfyldt inden udløb af fristerne, kan bestyrelsen tilbagekalde tilladelsen til sammenlægning og pålægge andelshaveren at afhænde naboledigheden. Lejligheden skal herefter tilbydes andre omkringboende andelshavere til sammenlægning. Såfremt lejligheden ikke kan overdrages til sammenlægning, skal den tilbydes den interne venteliste, jfr. §13, punkt 5a.

For allerede sammenlagte lejligheder gælder dog, at ovennævnte betingelser skal være opfyldt senest 24 måneder fra overtagelse af naboledigheden.

Efter sammenlægning udgør de sammenlagte lejligheder 1 lejlighed, hvorfor der udstedes et nyt andelsbevis og der kan alene afgives 1 stemme på generalforsamlingen.

5. Foreningen fører 2 ventelister, der administreres af bestyrelsen, der ligeledes fastsætter retningslinjer herfor
 - a) En intern venteliste, hvorefter andelshavere der er indtegnet på denne skal tilbydes andelen, såfremt den ikke kan overdrages efter nærværende bestemmelses forudgående punkter. Andelen skal overdrages efter anciennitet i ejendommen, hvor der ved lige anciennitet foretages lodtrækning.
 - b) En ekstern venteliste, hvorefter andre personer, der er indtegnet på denne skal tilbydes andelen, såfremt den ikke kan overdrages efter nærværende bestemmelses forudgående punkter.
6. Hvis andelen ikke kan overdrages efter nærværende bestemmelses punkt 3, 4 og 5 annonceres den til salg i offentligheden af bestyrelsen. Interesserede købere skal for at komme i betragtning lade sig opskrive på den eksterne venteliste. Er flere interesserede i andelen, overdrages den efter anciennitet på den eksterne venteliste regnet fra tidspunktet for betaling af oprettelsesgebyr. Betalingsdatoen fastsættes til valørdatoen på foreningens konto.

7. Såfremt andelen ikke kan overdrages efter nærværende bestemmelses punkt 6 og andelshaveren herefter nedsætter prisen, skal andelen først tilbydes de i henhold til nærværende bestemmelses punkt 1 berettigede.
8. Såfremt en andelshaver overtager en andel efter den interne venteliste, overdrages den ledigblevne andel efter nærværende bestemmelses punkt 4, 5, 6 og 7.

§ 14

Overdragelsessum:

Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen efter lovgivningens regler herom. Overdragelsessummen skal indbetales til administrators kontor, jfr. § 16, stk. 4, før indflytning i boligen må ske.

§ 15

Vurdering af andel:

Bestyrelsen anviser en vurderingsmand, som foretager en opgørelse af prisen for forbedringer i andelslejligheden i overensstemmelse med lovgivningens regler herom. Bestyrelsen godkender den fremkomne pris. Honorar til vurderingsmanden betales af den fraflyttende andelshaver.

Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen godkendte pris for forbedringer samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget 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 skønsmanden herved skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

§ 16

Fremgangsmåden:

Inden aftalens indgåelse skal administrator på vegne af 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, der kan forlange, at overdragelsesaftalen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrator ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.

Overdragelsessummen skal før indflytning i boligen indbetales til foreningens administrator, jfr. § 14, som efter fradrag af foreningens eventuelle tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien - afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst 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.

§ 17

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 ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 23 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 månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 18

Snarest muligt og senest 14 dage efter overtagelsesdagen skal køber med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen.

Købers eventuelle mangels indsigelser skal forelægge skriftligt og fremsendes til administrator inde 14 dage efter overtagelsesdagen.

Såfremt køber forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet om prisnedslag skønnes rimeligt, tilbageholde et beløb ved afregning til sælger, således at dette beløb først kommer til udbetaling, når det ved dom eller forlig medlem parterne er afgjort, hvem beløb tilfalder.

§ 19

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, overdrages andelen efter bestemmelserne i § 13, stk. 4, 5, 6, 7 og 8 idet vedtægternes øvrige bestemmelser for vilkår er gældende. Afregning finder sted som anført i § 16 og § 18.

§ 20

Dødsfald:

Dør andelshaveren har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen. Ønsker ægtefællen ikke at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 13, stk. 3, at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.

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

Hvis den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen har anmeldt personer omfattet af reglerne i § 13, stk. 3, har disse ret til at indtræde i foreningen og overtage boligen.

Efterlades hverken ægtefælle eller samlever finder § 19 tilsvarende anvendelse. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen, ligesom prisen for overtagelsen skal godkendes af bestyrelsen.

§ 21

Samlivsophævelse:

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/registreret partnere er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen. Denne regel finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år umiddelbart forud for samlivsophævelsen.

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 bevarer retten til boligen. I modsat fald overdrages andelen efter § 13 punkt 1.

§ 22

Opsigelse:

Andelshaveren kan ikke opsig medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i § 13-19 om overførsel af andel.

§ 23

Eksklusion:

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. Når det konstateres, at et medlem ønsker at overdrage sin andel i strid med vedtægterne eller når et medlem i forbindelse med overdragelsen af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen efter 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 § 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:

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

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

0. Valg af dirigent og referent.
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. 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. På den ordinære generalforsamling, eller om fornødent på ekstraordinær generalforsamling, fastsætter generalforsamlingen andelsværdien. Andelsværdien er bindende indtil næste ordinære generalforsamling fastsætter en ny andelsværdi, også selvom der lovligt kunne være fastsat en højere andelsværdi i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige øko-

nomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til i samråd med administrator at foretage omprioritering af ejendommens eksisterende gæld i kreditforeninger og pengeinstitutter med henblik på besparelser i ydelser i forhold til eksisterende lån.

§ 25

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. For ordinær generalforsamling skal indkaldelsen desuden indeholde foreningens regnskab og forslag til drifts- og likviditetsbudget.

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.

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 en stemme. Andelshavere, der på tidspunktet for generalforsamlingens indkaldelse er i restance med boligafgift eller andre ydelser til foreningen, og har modtaget behørigt påkrav desangående inden indkaldelsen, er dog ikke stemmeberettigede.

En andelshaver kan lade sig repræsentere på generalforsamlingen af en myndig person ved at give fuldmagt til vedkommende.

§ 26

Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede 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, 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

Administrator er pligtig at udarbejde og rundsende referat af det på generalforsamlingen passerede, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet.

§ 28

Bestyrelsen:

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

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

§ 29

Bestyrelsen består af 7 medlemmer samt en 1. og en 2. suppleant. Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, næstformand og sekretær.

1. Suppleanten har mødepligt, og substituerer ved forfald fraværende bestyrelsesmedlemmer. Træder et bestyrelsesmedlem i en valgperiode helt eller periodisk ud af bestyrelsen, indgår 1. suppleanten som fuldgyldigt bestyrelsesmedlem og 2. suppleanten bliver 1. suppleant.

2. Suppleanten har ikke mødepligt, fungerer efter ovenstående retningslinier og tilsendes indkaldelse samt referater fra bestyrelsesmøder. Fratræder mere end 2 af de valgte bestyrelsesmedlemmer i en valgperiode, supplerer bestyrelsen sig selv med suppleanter. Bestyrelsen kan i den forbindelse indkalde nye suppleanter til at udfylde de valgte suppleanters plads når sidstnævnte er indtrådt i bestyrelsen.

Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere. Som bestyrelsesmedlem kan kun vælges 1 person fra hver husstand. Bestyrelsesmedlemmer vælger for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Udtaler generalforsamlingen sin mistillid til ét eller flere af bestyrelsens medlemmer eller suppleanterne, er vedkommende pligtig til staks at træde tilbage.

§ 30

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

Der skrives referat over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 31

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

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

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

§ 32

Tegningsregel:

Foreningen tegnes af formanden og 2 andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 33

Regnskab og revision:

Foreningens regnskabsår løber fra den 1/7 til den 30/6. Første regnskabsår løber fra stiftelsen og frem til den 30/6, dog således at første regnskabsår mindst er 6 måneder ellers anvendes den 30/6 i det følgende år. Årsregnskabet udarbejdes af en statsautoriseret eller registreret revisor i overensstemmelse med god regnskabskik.

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

§ 34

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 en tid værende medlemmer i forhold til deres andeles størrelse.

§ 35

Retsklausul:

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

SÅLEDES VEDTAGET PÅ FORENINGENS STIFTENDE GENERALFORSAMLING DEN 14. APRIL 1997, DEN 17. SEPTEMBER 1998, DEN 22. DECEMBER 1999, DEN 17. OKTOBER 2000, DEN 9. OKTOBER 2003, DEN 20. OKTOBER 2004, DEN 3. NOVEMBER 2005, DEN 9. MAJ 2008, DEN 5. MAJ 2009 DEN 14. OKTOBER 2010 OG DEN 20. JUNI 2015.