
VEDTÆGTER

AB Eng/Dyb (Enghave Plads 1/ Dybbøls gade 70)



CVR 19487938 - stiftelse 1. september 1996
Vedtægt for andelsboligforening etageejendom - oprindelig vedtægt fra 1. maj 2015.
Ændring § 9,8 + ny 9.8.1.+9.8.2, rettelse vedtægt §10, stk. 8+9,
ændring §15,3 + ny §21 samt rettelse §23,stk. 2.

Gældende pr. 01.06.2018.

Således vedtaget ordinær generalforsamling april 2018 samt ekstraordinær generalforsamling maj 2018.

Indholdsfortegnelse

§ 1 Navn og hjemsted.....	1
§ 2 Formål.....	1
§ 3 Medlemmer	1
§ 4 Forældrekøb.....	1
§ 5 Indskud.....	1
§ 7 Garanti for lån, pant og udlæg i andelsboligen.....	2
§ 8 Andel i foreningens formue.....	3
§ 9 Benyttelse, husorden, boligafgift og opsigelse af andelsbolig	3
§ 10 Fremleje og ubenyttede/ledige boliger	6
§ 11 Forandringer i boligen.....	7
§ 12 Indvendig vedligeholdelse af boligen	7
§ 13 Vedligeholdelsespligten for andelsforeningens bygning og altaner	8
§ 14 Vedligeholdelsespligten på fællesområder (herunder Gårdlaug).....	10
§ 15 Overdragelse af andelsbolig	10
§ 16 Prisfastsættelse af andel og bolig	12
§ 17 Fremgangsmåde ved overdragelse/tvangssalg af andel og bolig.....	13
§ 18 Dødsfald	14
§ 19 Samlivsophævelse	15
§ 20 Eksklusion	16
§ 21 Digital kommunikation.....	16
§ 22 Generalforsamling	17
§ 23 Flertalsbeslutninger	18
§ 24 Bestyrelsen.....	18
§ 25 Tegningsret	19
§ 26 Administration.....	19
§ 27 Regnskab	20
§ 28 Lovændringer regnskabskrav	21
§ 29 Revision.....	21
§ 30 Vedtægtsændringer	21
§ 31 Opløsning	21
§ 32 Grundlag for vedtægt.....	21
§ 33. Underskrifter	22

§ 1 Navn og hjemsted

(1.1) Foreningens navn er: AB Eng/Dyb

(1.2) Binavn: Enghave Plads 1/Dybbølsgade 70

(1.3) Foreningens hjemsted er i Københavns kommune.

(1.4) Ved ekstern administration i administrators hjemstedskommune

§ 2 Formål

Foreningens formål er, at:

(2.1) Erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 1132 Udenbys Vester Kvarter, beliggende Enghave Plads 1 1670 København V og Dybbølsgade 70 1721 København V.

(2.2) Drive erhvervsudlejning til ikke-medlemmer for så vidt angår lejemålene 1, 2 11 og 12.

§ 3 Medlemmer

(3.1) Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år, og er myndig, og samtidig med optagelsen beboer/flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som betaler den til enhver tid fastsatte andelsværdi bestående af indskud jf. § 5 med værdistignings-tillæg jf. § 16 prisfastsættelse.

(3.2) Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har købt/overtaget andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne juridiske andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne juridiske andelshaver kan ikke fremleje boligen og 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 stk. 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, fremgangsmåde.

§ 4 Forældrekøb

(4.1) Foreningen giver ikke adgang til forældrekøb.

§ 5 Indskud

(5.1) Indskud udgør et beløb, svarende til kr. 330,00 pr. boligareal (m²), således som disse er fastsat ved stiftelsen.

Boligtype A	51 m ²	Kr. 16.830,00	Kr. 330,00 x 51 m ²
Boligtype B	92 m ²	Kr. 30.360,00	Kr. 330,00 x 92 m ²
Boligtype C	97 m ²	Kr. 32.010,00	Kr. 330,00 x 97 m ²
Boligtype D	102 m ²	Kr. 33.660,00	Kr. 330,00 x 102 m ²

(5.2) Indskuddet skal indbetales kontant, idet dog beboere, der indtræder ved stiftelsen, kan modregne depositum, forudbetaling og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto.

(5.3) Ved optagelse af en ny andelshaver efter stiftelsen skal der ud over indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus værdistigning (tillægsbeløb) svarer til den pris, som efter §16 prisfastsættelse, godkendes for andel og bolig.

§ 6 Hæftelse

(6.1) Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.

(6.2) For lån i pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt pengeinstituttet har taget forbehold herom. Personligt og pro rata" betyder, at der hæftes med hele den personlige formue for en del af gælden, beregnet ud fra fordelingstal som disse er fastsat ved stiftelsen.

(6.3) For lån i pengeinstitutter, og kreditinstitutter der optages efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne alene med deres indskud.

(6.4) En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 7 Garanti for lån, pant og udlæg i andelsboligen

(7.1) 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.

(7.2) 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.

(7.3) Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 20 om eksklusion.

(7.4) 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 månedsydelse og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

(7.5) Pant og udlæg i andelsboligen

Følgende lovgivning er for nærværende gældende for den enkelte andelshaver.

Retsplejeloven

De bestemmelser i retsplejeloven, som vedrører foretagelse af udlæg og tvangsauktion af andelsboliger, er §§ 495, 509, 510, 518, 520, 525, 526, 538, 539, 559a, 559b og 559c.

Tinglysningsloven

Tinglysningslovens kapitel 6b indeholder bestemmelser vedrørende pantsætning og udlæg af andelsboliger. Bestemmelserne indeholder bl.a. regler om, hvad pantet i en andelsbolig omfatter og de formelle kriterier, herunder adkomsterklæringen.

Bekendtgørelse om tinglysning i andelsboligbogen

Bestemmelserne i denne bekendtgørelse er udstedt med henblik på at redegøre for, hvordan tinglysningen af pant eller udlæg i andelsboliger praktisk sker.

Konkursloven

Konkurslovens bestemmelser vedrørende konkurs finder tilsvarende anvendelse på andelsboligforeninger.

Betænkning

Pant og udlæg i andelslejligheder, betænkning nr. 1421, Erhvervs- og Boligstyrelsen, 2002.

§ 8 Andel i foreningens formue

(8.1) Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud jf. § 5. stk. 1. Ved sammenlægning af boliger, ændres fordelingstal således at det svarer til det sammenlagte areal.

(8.2) Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 15-20, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsbolig-foreningslovens § 6 b.

(8.3) 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.

(8.4) 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.

(8.5) For andelen udstedes der ikke andelsbevis. Den i regnskabet anførte værdi er gældende for de enkelte typer andelsboliger. Såfremt en andelshaver ønsker et andelsbevis, kan et sådan udstedes af bestyrelsen.

§ 9 Benyttelse, husorden, boligafgift og opsigelse af andelsbolig

Benyttelse af boligen

(9.1) En andelsbolig må som udgangspunkt udelukkende benyttes til beboelse. Andelshaveren er forpligtiget til at flytte ind i andelsboligen og benytte andelsboligen til helårsbeboelse for sig og sin hustru.

(9.2) Bestyrelsen kan efter ansøgning om tilladelse, give godkendelse til liberalt erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder, ombygning af andelsboligen og skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter kommunale og øvrige lovmæssige forskrifter.

(9.3) Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om andelsboligens anvendelse, brug mm. Der skal dog altid foreligge en lejeaftale ved fremleje af boligen.

(9.4) Hver andelshaver må ikke benytte mere end én (1) bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende, hvor andelshaveren har ret til at lade andelsboligen stå tom, overlade brugen til et husstandsmedlem eller fremleje andelsboligen jf. § 10.

(9.5) Hver andelshaver er berettiget til et (1) loftrum efter foreningens fordeling heraf. Alle m² derudover tilhører foreningen i fælleskab. Dog kan foreningen vælge i en tidsbegrænset periode at bruge fælles m² som loftrum efter aftale.

Loftet må kun benyttes til opbevaring af personlige genstande. Såfremt loftsrum ikke tømmes ved fraflytning, vil rydning af dette opkræves fraflyttede andelshaver.

(9.6) Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med § 3 medlemmer, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær eller der er tale om det sidste udlejede lejemål.

Hus- og altan regler

(9.7) Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for hus- og altanorden, husdyrhold m.v. Normal husorden jf. lejeloven er gældende som udgangspunkt for ejendommens beboere. Altanorden er udarbejdet særskilt og kan rekvireres hos bestyrelsen eller administrator.

(9.8) Med bestyrelsens godkendelse er det tilladt at holde husdyr i foreningen. Bestyrelsen giver normalt tilladelse til, at der holdes husdyr, hvis ikke særlige forhold taler imod.

(9.8.1.) Følgende regler er gældende for alle husdyr:

a) Ejeren af et husdyr er forpligtet til at erstatte den skade, husdyret forvolder i lejligheden (ved fraflytning), på ejendommens fællesarealer og på personer.

b) Husdyret skal holdes i snor, taske, bur eller lignende når den færdes i foreningens opgange og fællesarealer.

c) Husdyret må ikke luftes på ejendommens arealer og må ikke færdes i gården.

d) Husdyret må ikke, på foreningens arealer, overlades til personer der ikke har fuld kontrol over det.

e) Ejer skal gøre rent efter husdyret, hvis det sviner i ejendommens opgange og fællesarealer.

f) Hvis husdyret efter sine seks første levemåneder, er til gene for foreningens øvrige beboere, eksempelvis ved gentagende og vedvarende lugt- eller støjgene, har man som beboer ret til at klage til bestyrelsen og ønske husdyret bortvist fra ejendommen. Inden et husdyr kan bortvises fra ejendommen skal bestyrelsen have modtaget to klager, som videregives til ejeren. Ejeren har efter hver klage to måneder til at forsøge at udbedre problemet. Såfremt at der ikke bliver taget hånd om problemet, kan bestyrelsen give ejeren påbud om at lade husdyret fjerne fra foreningen.

g) Hvis ejeren ikke følger dette påbud, kan det i yderste konsekvens medføre eksklusion fra andelsboligforeningen.

(9.8.2.) Yderligere regler gælder for hunde:

a) Hunderacer der ved dansk lovgivning er forbudt at anskaffe sig, er ikke tilladt i AB Eng/Dyb.

b) Hunden må ikke være større end en mellemstørrelse hund.

c) Ejeren har pligt til at få sin hund mærket eller registreret i Dansk Hunderegister, senest når den er fire måneder gammel.

d) Fra hunden er fire måneder gammel, skal den bære Halsbånd forsynet med et skilt med ejers navn, telefonnummer og fulde adresse.

e) Hunden skal være ansvarsforsikret fra firemåneders alderen.

f) Det pålægger ejeren at træne, og/eller få hjælp til at træne hunden i at være alene hjemme, således at den ikke er til gene for øvrige beboere, eksempelvis ved gentagende og vedvarende gøen. Hvis dette ikke lykkes, henvises der til pkt. 9.8.1.f og 9.8.1.g

Boligafgift

(9.9) Boligafgiften størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen. A conto forbrugsudgifter m.m., fastsættes efter individuel forbrug i forhold til vand-og varmeregnskab.

(9.10) Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes, således at fordelingen sker i forhold til godkendt årsregnskab og budget, og bolig m2.

(9.11) Boligafgiften betales månedligt hver den 1 hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje. Andelshaveren er forpligtiget til, at betale boligafgift ved salg/fracflytning, indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed er indtrådt i forpligtigelsen.

Opsigelse

(9.12) En andelshaver kan ikke opsiges sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 15-20 overdragelse af andelsbolig m.fl.

§ 10 Fremleje og ubenyttede/ledige boliger

Fremleje

(10.1) En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter § 10. stk. 2 og stk. 4.

(10.2) En andelshaver er, når han har beboet andelslejligheden i mindst et (1) år, berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig ud, dog kun med bestyrelsens tilladelse/godkendelse af fremlejekontrakt.

(10.3) Såfremt fremlejer misligholder aftalen, eller reglerne i ejendommen, ophører fremlejeforholdet automatisk ved tredje (3) varsel/påtale, og andelshaver kan ekskluderes jf. reglerne herom. Fremleje kan ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald.

(10.4) Tilladelse til fremleje gives normalt kun når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på højst 2 år.

(10.5) Bestyrelsen kan vælge at tage hensyn til særlige forhold, så som tab ved salg, ændring i civilstand, udstationering i mere end 2 år. Ved hensyntagen til særlige forhold, kan andelshaver ikke opkræve mere i husleje end den til enhver tid gældende boligafgift. Såfremt der fremlægges dokumentation for overbetaling, kan bestyrelsen ekskludere andelshaveren og modregne overbetalingen i salgsprovenuet.

(10.6) Hvis en andelshaver har haft sin lejlighed fremlejet, skal andelshaveren bebo lejligheden minimum 1 år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet.

(10.7) Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelse.

Korttidsudlejning

(10.8) En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst ½ år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af 2 dages varighed og kan sammenlagt højst udgøre 6 uger pr. kalenderår. Bestyrelsen og de øvrige beboere i ejendommen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske. Andelshaveren har ansvaret for at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager, jf. § 10.9.

(10.9) Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaver ikke overholder betingelserne i § 10.8.

Ubenyttede/ledige boliger

(10.10) Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstiller en anden i sit sted, eller er overdragelse 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 fremgangsmåde.

§ 11 Forandringer i boligen

(11.1) En andelshaver er berettiget til, at foretage forandringer i boligen, som f.eks. nyt køkken, badeværelse, ændring af indretning, dog med særlig godkendelse ved ændring af bærende dele, eller lignende. Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til, at give adgang til boligen, med varsel på 4 uger. Eventuel reetablering i de omkringliggende boliger, skal ske inden for en rimelig tidsfrist, fastsat af bestyrelsen.

(11.2.) Alle former for forandringer i boligen, skal skriftligt med en måneds varsel anmeldes til bestyrelsen, inklusive tegninger af forandringerne, før du påbegynder at udføre arbejdet. Bestyrelsen kan gøre indsigelse, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen. Iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget. Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt, og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

(11.3) Ved alle forandringer, hvor der kræves en byggetilladelse skal denne forevises bestyrelsen før arbejdet påbegyndes. Efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises.

Foreningen eller bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed dog undtaget pkt. (11.5).

(11.4) Såfremt forandringerne ønskes udført af hensyn til ældre/handicappede kan bestyrelsen ikke blankt nægte godkendelse, men alene stille krav til arbejdets udførelse jf. stk. 2 og stk. 3 og alene nægte godkendelse, såfremt forandringerne medfører væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen. Bestyrelsen kan betinge godkendelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

(11.5) Alle forandringer inde i boligen der vedrører dele som falder ind under foreningens vedligeholdelsespligt jf. § 13, skal godkendes af bestyrelsen, og udføres af en af bestyrelsens godkendt håndværker. Original regning fra håndværker skal attesteres af andelshaveren som værende udført, før en sådan regning kan refunderes/betales af foreningen.

§ 12 Indvendig vedligeholdelse af boligen

(12.1) Som andelshaver har du som udgangspunkt pligt til at vedligeholde din bolig. Det vil sige inden for dens afgrænsning af vægge til det fri eller til naboledigheder. Det betyder, at du står for vedligeholdelsen og fornyelsen af gulve, vægge, øvrige bygningsdele, elektriske installationer, HPFI-relæ, træværk, samt almindelig slid og ælde i boligen, skabe og alt andet inventar.

Du skal vedligeholde den indvendige side af vinduerne, herunder ruder og døre fra lejligheden til opgangen, herunder alle låse, samt lukkemekanismer, mens andelsboligforeningen står for den udvendige del. I forhold til rør og faldstammer i lejligheden har du ansvaret for "de vandrette rør". Det er alle rør, der går ud fra de lodrette rør (stigstreng), og de rør, der går fra afløb og toilet til faldstammen. Du har ansvaret for at drage almindelig fornuftig brug/anvendelse af lejlighedens radiatorer. Vand- og varmemålere påhviler foreningen.

Som andelshaver er du også forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som med særskilt brugsret er knyttet til din bolig. Det kan f.eks. være pulterrum, kælderrum, altaner, terrasser, have og lign.

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

(12.3) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, eller misrøgter boligen, kan bestyrelsen efter lovlig besigtigelse af boligen, kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 1 måneders varsel, jfr. § 20.

§ 13 Vedligeholdelsespligten for andelsforeningens bygning og altaner

(13.1) Andelsboligforeningens til enhver tid valgte bestyrelse, har for at sikre en forsvarlig og god standard for ejendommen, ansvar for at der foreligger en plan for drift og vedligeholdelse. Det påhviler bestyrelsen, at der foretages en gennemgang af ejendommens tilstand hvert 10 år, og der udarbejdes en vedligeholdelsesplan.

(13.2) Andelsboligforeningen har vedligeholdelsespligten for de strukturelle bygningsdele, som udgangspunkt jf. 20 punkts skala for bygninger. Dog undtages dele jf. § 12 vedligeholdelse af bolig.

Som eksempelvis nedenstående:

- 1) Tagværk
- 2) Kælder og fundering
- 3) Klimaskærm, facader og sokler
- 4) Vinduer og udvendige døre
- 5) Trapper, porte og gennemgange
- 6) Etageadskillelser
- 7) Varmeanlæg og vandinstallationer
- 8) Afløb og kloak
- 9) Ventilationer og øvrige udsug, røgalarmer mm
- 10) El- hovedledninger fremføring og installationer
- 11) Isolering og brandsikring
- 12) Øvrige strukturelle bygningsdele
- 13) Særskilt tilslutninger ved forandring i boligen jf. § 11.5

Listen er ikke nødvendigvis udtømmende.

(13.3) Andelsboligforeningen, har ansvaret for "de lodrette rør". Det vil sige alle stigstreng og faldstammer. Med denne fordeling af vedligeholdelsespligten mellem lejligheder "de vandrette rør" og fælles "de lodrette rør", har andelsboligforeningen ansvaret for vedligeholdelse og fornyelse af fælles rør og faldstammer frem til de individuelle forgreninger i de enkelte lejligheder. Andelshaveren har vedligeholdelsespligten for blandingsbatterier og vandhaner.

(13.4) Generalforsamlingen kan beslutte, at der udføres vedligeholdelse eller forbedringsarbejder som fællesarbejde. Ved beslutning om fællesarbejde kan generalforsamlingen vedtage et tillæg, som et engangsbeløb, der skal betales af de andelshavere, der ikke deltager i fællesarbejdet, eller ikke yder en efter bestyrelsens skøn tilfredsstillende arbejdsindsats. Engangsbeløbet kan højst udgøre andelshaverens del af den besparelse, der kan opnås ved fællesarbejde.

(13.5) Ejendommens altaner.

I foreningen er der 2.stk. eksisterende altaner Enghave Plads 1, 2.sal boliger (tv/th). Disse er genetableret efter krav fra Københavns Kommune i år 2003/2004.

Ekstraordinærgeneralforsamling har den 25. oktober 2016 vedtaget, at opføre 16.stk. altaner bestående af, 2.stk. til gadesiden Enghave Plads 1, 3 sal boliger (tv/th), og 14 stk. til gårdsiden Dybbølsgade 70/Enghave Plads 1. Værdien af opførelsen af altaner, indgår i foreningens aktiver under ejendom som en varig forbedring, som ikke afskrives. Fordeles jf. reglerne fordelingstal og beregning af andelskroneværdien.

I opførelsen af altaner, er der krav fra Københavns Kommune om obligatorisk naboskærm, som gælder for boliger Dybbølsgade 70 til højre side, og Enghave Plads 1 for boliger til venstre. Ved fremtidige ønsker fra øvrige boliger, om skærm skal dette forelægges på en generalforsamling, idet udseende skal være ens for hele ejendommen.

(13.6) Finansiering af opførelsen sker i form af Realkredit Lån med løbetid på 30 år. Lånet optages i Real Kredit Danmark, med fast rente 2 %. Kontantlån kr. 2.051.000,00. Det er vedtaget, alene at skulle dække investering jf. entreprise fra Altana A/S, plus låneomkostningerne. Lånet kan ikke omprioriteres, eller indgå i omlægning i løbetiden, som garanti for til enhver tid, at skulle vise altaninvestering i foreningens regnskab.

(13.7) Altantillæg for brugsret af altan.

Opførelse af altaner giver automatisk brugsret i forbindelse med brugsret til boligen, og derved forøgelse af anvendelsesareal. Det er besluttet, at der **ikke** skal ændres på fordelingstal/boligareal, hvorfor der i stedet skal betales et altantillæg for brugsret til altan. Altantillæg betales så længe altaner eksisterer for brugsret. Tillæg er besluttet at være 2 % forrentning af altanpris efter størrelse, således at alle med samme størrelse altan betaler samme tillæg, jf. nedenstående oversigt.

Altantype eksisterende	Gadesiden 2.sal. tv	2,66 m2	Tillæg kr. 130,00 pr. mdr
Altantype eksisterende	Gadesiden 2.sal. th	2,66 m2	Tillæg kr. 137,00 pr. mdr
Altantype 1	Gadesiden 3.sal th/tv	2,66 m2	Tillæg kr. 175,00 pr. mdr
Altantype 2	Gårdsiden Dybbølsgade 70	4,95 m2	Tillæg kr. 215,00 pr. mdr
Altantype 3	Gårdsiden Engh.PI. boliger th	4,65 m2	Tillæg kr. 210,00 pr. mdr
Altantype 4	Gårdsiden Engh.PI. boliger tv	6,30 m2	Tillæg kr. 230,00 pr. mdr

Opkrævning af tillæg påbegyndes **den 1. april 2017**. Alle nuværende øvrige og fremtidige budget og vedligeholdelsesudgifter indgår som almindelig forhøjelse af boligafgiften med fordeling efter normalt boligareal.

(13.8) Vedligeholdelse /fornyelser af altaner påhviler andelsboligforeningen, og indgår i det ordinære budget for ejendomsvedligeholdelse, som en særskilt post i regnskabet. Der hensættes et årligt beløb på en konto i regnskabet, alene til vedligeholdelse af altaner. Dette beløb fastsættes som udgangspunkt med et fælles årligt beløb på 18 stk. a kr.275,00 i alt kr. 4.950,00 og kan til enhver tid forhøjes/redsættes af generalforsamlingen.

Skulle der opstå større skader eller vedligeholdelse som overstiger det hensatte beløb, skal der på en generalforsamling vedtages hvorledes dette skal indgå i budget for forhøjelse af boligafgiften.

(13.9) Det påhviler den til enhver tid andelshaver, at renholde den altan der er brugsret til. Fælles vedligeholdelse af håndliste/trægulv (oliering) kan efter beslutning på generalforsamling foretages samlet for alle efter vurdering, dog forventes det at skulle ske hvert 5-8 år. Ved revner, eller andet på altan der skal efterses/repareres har andelshaver pligt til, at meddele dette til bestyrelsen, som skal foranstalte forsvarlig reparation.

Foreningens husorden for altaner, skal overholdes af alle og forpligter til ophold på altaner, uden gener, og støj for naboer.

(13.10) Altantillæg opkræves månedligt hver den 1 hverdag sammen med ordinær boligafgift, forbrugsudgifter og øvrige aftalte pengeydelse.

§ 14 Vedligeholdelsespligten på fællesområder (herunder Gårdlaug)

(14.1) Andelsboligforeningen, har ren- og vedligeholdelsespligten for ejendommens fællesareal, herunder trappevask, vinduespolering opgange, snerydning m.m., samt de fællesområder der tilhører ejendommen. F.eks. fælles loft, kælder, cykel-og barnevognsskur, samt de m² der tilhører matr.nr. Ejendoms grundareal udgør 444 m², heraf bygningsareal 291 m², samt cykel- og barnevognsskur på ca. 15 m². Fællesareal for matr. nr. 1132 udgør således 138 m², som indgår i foreningens vedligeholdelsespligt.

(14.2) Det øvrige fællesareal (område) uden særskilt brugsret varetages af et gårdlaug,

- ren- og vedligeholde det fælles friareal, jf. Gårdlaugets vedtægter
- udvikle og etablere nye anlæg og legepladser
- renovere eksisterende anlæg og legepladser
- rådgive jer om udvikling af gårde i forbindelse med større renoveringsopgaver
- vedligeholde det grønne område
- plejeplaner for træer og beplantninger,
- forhåndsviden om korrekt pleje og økonomiske omkostninger
- mulighed for at foretage forskellige miljøforbedrende eller besparende tiltag

(14.3) Vedtægterne og/eller husordenen for gårdlauget, kan indeholde regler om, at du som andelshaver har en arbejdsforpligtelse over for fællesområderne. Andelshaver har pligt til, at gøre sig bekendt med disse regler.

(14.4) Det anbefales at AB Eng/Dyb opstiller en eller to repræsentanter. Repræsentanter kan være enten et bestyrelsesmedlem, eller enhver andelshaver som måtte have interesse heri.

(14.5) Den valgte repræsentant, har pligt til at informere bestyrelsen om gårdlaugets aktiviteter, herunder referater af møder, samt årsregnskab for gårdlauget m.m. Repræsentanten stemmer på vegne af andelsboligforeningen, og dennes kompetente organ.

§ 15 Overdragelse af andelsbolig

(15.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er andelshaveren berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 15. stk.2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

(15.2) Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

a) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til ægtefælle, børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre eller en person, der har haft fælles husholdning med andelshaveren i mindst 2 år før overdragelsen.

b) For boliger i Dybbølsgade 70 til andelshaveren af naboeligheden med henblik på sammenlægning. Godkendelse fra offentlige myndigheder, herunder byggetilladelse, af en sammenlægning skal fremlægges for bestyrelsen senest et halvt (½) år efter overtagelse.

c) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede

d) Fortrinsretten er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at den tilbydes først til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i denne paragrafs stk. b, og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen.

e) Andre personer, der er indtegnet på en eventuel venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for

de senere regler for administration af ventelisten.

f) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

(15.3) Det er tilladt at sammenlægge to andelsboliger til én andelsbolig, jf. § 15, stk. 2, litra b. Ved sammenlægning skal følgende betingelser være opfyldt:

a) En andelsbolig må ved sammenlægning ikke overstige 110 kvm. og man må kun sammenlægge hele lejligheder.

b) Andelshaveren skal acceptere tilbuddet om køb af andelsbolig inden 7 hverdage efter modtagelsen af tilbuddet.

c) Samtlige udgifter i forbindelse med sammenlægningen skal afholdes af erhvervende andelshaver.

d) Ansøgning om samtykke til at nedlægge en andelsbolig ved sammenlægning skal indsendes af erhververen til kommunen senest 14 dage efter underskrift af overdragelsesaftalen.

e) Ansøgning om byggetilladelse skal indsendes af erhververen til kommunen inden tre måneder efter overtagelsen af andelsboligen. Færdigmelding af byggearbejder skal indsendes af erhververen til kommunen senest 12 måneder efter opnået byggetilladelse. Bestyrelsen skal have tilsendt kopier af samtlige ansøgninger og tilladelser.

f) Det ene køkken og den ene elmåler skal nedlægges.

g) Facade mod hovedtrappe må ikke ændres. Hvis den ene hoveddør blændes indefra, skal der af hensyn til brandvæsenet sættes skilt uden på døren om det. Hvis den ene dør mod bagtrappen ønskes blændet, skal det ske ved tilmuring og i øvrigt i overensstemmelse med byggemyndighedernes krav.

h) Den sammenlagte andelsbolig betragtes i alle henseender som én andel.

i) En sammenlagt andelsbolig kan højest have to pulterrum.

j) En andelshaver der har overtaget en andelsbolig med henblik på sammenlægning, kan råde over 2 andelsboliger i en periode på maksimalt 1 år. Inden periodens udløb skal færdigmelding af byggearbejde være indsendt til kommunen.

(15.4) Foreningens ventelister såfremt sådanne forefindes, skal fremlægges til eftersyn for andelshaverne på hvert års ordinære generalforsamling.

(15.5) Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 16 prisfastsættelse, skal køber, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 15 % af den lovlige pris eksklusiv løssøre, være bundet af sit tilbud i 10 hverdage i overdragelsesaftalen.

(15.6.) De indtegnede på ventelisterne efter § 15, stk. 2, litra c, d, e, og f skal herefter tilbydes andelen igen til den pris, som sælger har kunnet opnå til anden side, med en acceptfrist der udløber dagen før købers vedståelsesfrist udløber. Bestyrelsen kan beslutte, at indtegnede på ventelisten, når lejligheden udbydes første gang til ventelisterne, skal meddele, om de ønsker lejligheden tilbudt igen til en lavere pris, hvis lejligheden ikke kan sælges til den udbudte lovlige pris efter § 16 prisfastsættelse.

(15.7) I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter § 18, § 19 eller § 20, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny

andelshaver gå frem efter reglerne i § 15.2. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

§ 16 Prisfastsættelse af andel og bolig

(16.1) Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 16.2 forbedringer, inventar og løsøre.

Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter de opstillede retningslinjer punkt a til e:

a) Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Pris og eventuelle prisudvikling fastsættes, under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver samt størrelsen af foreningens gæld

b) Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte,

at klausulen skal oprettes på en standardformular.

c) Værdien af forbedringer, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.

d) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.

e) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

(16.2) Værdiansættelse og fradrag efter § 16.1, litra C-D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af ABF (Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation) som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.

(16.3) Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøb eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår. Bestyrelsen kan forlange dokumentation for den fastsatte værdi af løsøre.

(16.4) Fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre skal ske på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. Der skal foreligge behørig dokumentation.

Den fraflyttende andelshaver kan vælge, at lade en sagkyndig teknisk rådgiver udarbejde en opgørelse/vurderingsrapport, som betales af sælger.

(16.5) Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til

besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

(16.6) Sikkerhedsstyrelsen anbefaler, at der udføres VVS- og EI-tjek ved salg af boliger. Foreningen har på denne baggrund obligatorisk eftersyn. Attest betales af foreningen. Ved fejl og mangler, skal fraflyttende andelshaver betale for udbedring af fejl og mangler.

(16.7) Omkostningerne ved værdiansættelse og fradrag er alene sælgers, den fraflyttende andelshaver.

§ 17 Fremgangsmåde ved overdragelse/tvangssalg af andel og bolig

Fremgangsmåden ved overdragelse

(17.1) Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular.

Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand samt andelsboligforeningslovens bestemmelse om fortrydelsesret, straf og prisfastsættelse.

(17.2) Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgletalsoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger udarbejdet af Ministeriet for By og Bolig og Landdistrikter, herunder et eksemplar af andelsbolig-foreningens vedtægter, energimærkning, seneste årsrapport inklusive nøgletal, og vedligeholdelses-budget hvis et sådan forefindes, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling, samt en bestyrelses godkendt opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

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

(17.3) 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 ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshaveren og ved tvangssalg eller -auktion.

(17.4) Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut Danske Bank reg. nr. 9444 konto 2640 035 474. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber som hovedregel samme dag som underskrift af aftalen, dog senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponerer købesummen eller stille

standardbankgaranti/køberbevis for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

(17.5) Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshaveren, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

(17.6) Bestyrelsen er ved afregning overfor, den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

(17.7) Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 5 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler.

Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for bestyrelsen og sælger senest 8 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

(17.8) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-7 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

Fremgangsmåden ved tvangssalg

(17.9.) Retsplejelovens kapitel 49-53. Tvangsauktion § 559 a. Er udlæg foretaget i en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, kan denne ikke sælges ved tvangsauktion, før fogedretten efter anmodning fra udlægshaveren har forsøgt tvangssalg gennem andelsboligforeningen i overensstemmelse med § 6 b i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

§ 18 Dødsfald

(18.1) I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle/registrerede partner være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen uanset bestemmelserne jf. § 15 vedr. overdragelse.

(18.2) Hvis der ikke efterlades ægtefælle/registrerede partner, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af i henhold til vedtægternes normale bestemmelser om overtagelse.

(18.3) Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 15-17 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 15-17 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 17 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.

(18.4) Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3 måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som

overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 17.

§ 19 Samlivsophævelse

(19.1) Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/registrerede 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.

(19.2) Reglen i stk. 1 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 det seneste år før samlivsophævelsen.

(19.3) Ved ægtefælles/registreret partners fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller/registrerede partnere være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle/registrerede partner overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19 stk. 2 finder §§ 15-17 tilsvarende anvendelse.

(19.4) Ved fortsættende ægtefælles/registrerede partners overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 15 -17 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 17 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/registrerede partner i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 20 Eksklusion

(20.1) I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen, med 1. måneds varsel.

a) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art.

b) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 7 stk. 1.

c) Såfremt en andelshaver, groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist.

d) Såfremt en andelshaver eller dennes fremlejer groft misrøgter boligen, herunder til gene for fællesejendommen.

e) Såfremt en andelshaver eller dennes fremlejer optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed.

f) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.

g) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejer til at ophæve lejemålet.

h) Såfremt en andelshaver i forbindelse med fremleje overtræder bestemmelserne i § 10

(20.2) Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i §§ 15-17 overdragelse m.m.

(20.3) Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen, herunder boligafgift m.m. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre boligen samt udlevere nøgler til boligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunktet.

Foreningen er ved salg i forbindelse med eksklusion berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i § 17.

§ 21 Digital kommunikation

(21.1) Foreningen (bestyrelsen eller administrator) kan fremsende dokumenter, herunder bl.a. meddelelser, indkaldelser til generalforsamling, forslag og opkrævninger digitalt til andelshaverne. Foreningen kan i korrespondancen med andelshaverne henvise til at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på fx foreningens hjemmeside eller anden digital form, og bilagene vil hermed være betraget som fremsendt til andelshaverne.

(21.2) En andelshaver er forpligtet til at sørge for, at foreningen til enhver tid har andelshavers gældende e-mail adresse.

(21.3) Hvis en andelshaver ikke ønsker at modtage korrespondance digitalt, skal andelshaver give foreningen skriftlig besked. Foreningen er i så fald forpligtet til at fremsende det i stk. 1 nævnte materiale og anden øvrig kommunikation ved almindeligt brev.

(21.4) Påkravs-, påbuds- og eksklusionsskrivelser skal altid sendes med almindeligt brev til andelshaverne i henhold til lovgivning herom.

§ 22 Generalforsamling

(22.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

(22.2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 3 måneder, dog senest inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

Dagsorden:

- | | |
|--|--|
| 1) Valg af dirigent | 5) Forslag om ændring af boligafgiften, samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften |
| 2) Godkendelse af referat for sidste lovlig generalforsamling | 6) Indkomne Forslag |
| 3) Bestyrelsens beretning | 7) Valg af: |
| 4) Forelæggelse af årsrapport indeholdende driftsbudget for kommende år, samt eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten inkl. andelskroneværdi jf. note 1 i regnskabet. | a) Bestyrelsen b) Administrator c) Revisor |
| | 8) Eventuelt |

(22.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden

Indkaldelse

(22.4) Ordinær generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel. Ekstraordinær generalforsamling kan indkaldes med 8 dages varsel. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

(22.5) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 5 dage før generalforsamlingen. Adgang til at stille forslag har enhver andelshaver eller dennes fuldmagthaver.

(22.6) Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 3 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

(22.7) Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

(22.8) Hver andel giver én (1) stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/registrerede partner eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én (1) stemme i henhold til fuldmagt.

Dirigent og referent

(22.9) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

(22.10) Sekretæren eller næstformanden skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal tilstilles andelshaverne senest én (1) måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 23 Flertalsbeslutninger

(23.1) Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2 - 4. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.

(23.2) Forslag som kræver flertalsbeslutninger

- a) om vedtægtsændringer og nyt indskud
- b) om forældrekøb og udvidede fremlejeregler
- c) om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften
- d) om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder hvis finansiering beregnet ud fra ydelsen på sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på 25 %,
- e) om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der årligt overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift
- f) om optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelse er usikker og uden et maksimum på fremtidig ydelse
- g) Alle forslag kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med flertal på mindst 2/3 af ja- og nej-stemmer.
- h) Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

(23.3) Ændring af vedtægternes § 6 hæftelse, kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.

(23.4) Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

§ 24 Bestyrelsen

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

(24.2) Bestyrelsen består af formanden og yderligere 4 eller 6 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

(24.3) Formanden og Kasserer vælges forskudt af generalforsamlingen for to (2) år ad gangen.

(24.4) De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to (2) år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

(24.5) Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

(24.6) Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere. Bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges med én (1) person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvælgt kan finde sted.

(24.7) Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratrædelse fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end to (2), indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

(24.8) 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.

(24.9) Bestyrelsen bestemmer selv sin forretningsorden, dog er det bestyrelsens pligt at foranledige behørig dokumentation for dens aktiviteter.

Bestyrelsen er sammensat på følgende måde med rollefordeling/ arbejdsopgaver:

Formand:

Varetager foreningens forhold til andelshaverne og erhvervslejere, samt vedtægter, og vedligeholdelse af foreningens stammappe, med regnskaber og revisionsprotokollater, referater og øvrige vigtige dokumenter. Derudover været orienteret i forhold til hvad der foregår blandt andelshaverne for at kunne bringe emner op i bestyrelsen. Godkender fakturer op 50.000 Kr. Godkender fakturer op 100.000 Kr. sammen med kasserer.

Næstformand:

Varetager foreningens tekniske forhold. Kontakt til Arkitekt og håndværkere i samarbejde med vicevært.

Godkender fakturer op til 10.000 Kr.
Næstformand godkender fakturer op 50.000 Kr. sammen med kasserer.

Kasser:

Varetager foreningens økonomiske forhold. Godkender fakturer op til 25.000 kr.

Sekretær:

Varetager foreningen kommunikation og dokumentation. Kontaktliste til beboer, dokumentarkiv, udsendelse af information. Godkender faktura op til 1.000 Kr.

Menigt medlem:

Diverse forefaldne opgaver.
Kan ikke godkende fakturer

(24.10) Bestyrelsen er bemyndiget til at omprioritere foreningens kort- og langsigtede gældsforpligtigelser, hvis dette medfører at foreningens økonomiske forhold derved forbedres. En sådan omlægning kan foretages uden generalforsamlingsbeslutning. Dog skal der foreligge et underskrevet beslutningsgrundlag/referat af bestyrelsen, til brug for tinglysning af omlægning.

(24.11) Bestyrelsen er bemyndiget til midlertidigt frem til næste generalforsamling, at skifte en hvilken som helst af foreningens rådgivere, konsulenter, leverandører eller andre der måtte yde en service til foreningen.

§ 25 Tegningsret

(24.1) Foreningen tegnes af formanden, kasserer og et (1) bestyrelsesmedlem i forening.

(24.2) De tegningsberettigede er berettigede til at udstede fuldmagt til en ekstern administrator

(24.3) Generalforsamlingen kan udstede en generalfuldmagt til den til enhver tid valgte bestyrelsen

§ 26 Administration

(26.1) Generalforsamlingen kan vælge, at en professionel rådgiver, der har tegnet ansvars- samt kautionsforsikring skal forestå ejendommens tekniske, økonomiske og juridiske forvaltning.

(26.2.) Generalforsamlingen kan vælge helt eller delvis, at overlade bogføringen/administrationen til en anerkendt, kompetent ekstern rådgiver og/eller overlade opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut eller den valgte eksterne administrator.

(26.3) Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte enhver af foreningens rådgivere. Bestyrelsen skal sikre at der foreligger en skriftlig aftale med alle foreningens rådgivere om deres opgaver og beføjelser.

(26.4) Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen ekstern rådgiver varetager bestyrelsen ejendommens administration og reglerne i nærværende stk. 5 og 6 finder da anvendelse.

(26.5) I det omfang der ikke er valgt en ekstern rådgiver, er det kasserers ansvar at varetage foreningens økonomiske forvaltning, herunder bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske betalinger.

(26.6) Bortset fra en mindre kassebeholdning hos kassereren skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken der skal kunne foretages hævning ved check eller brug af netbank ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening, eller af den til enhver tid valgte administrator, ved fuldmagt. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.

(26.7) Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen ansvars og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse indgår i den samlede forsikring, og oplyses ikke særskilt i regnskabet.

§ 27 Regnskab

(27.1) Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af dirigent, administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er 1/1 – 31/12 (kalenderår).

(27.2) Foreningens værdiansættelse af ejendommen i årsrapporten er den til enhver tid bogførte kostpris, med tillæg af genopretning/forbedring, og fradrag af af- og nedskrivninger.

I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport indarbejdes note 1, værdiansættelse af andelskrone til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Ved opgørelse af andelskroneværdien indregnes værdi i henhold til ABL kapitel 2, § 5 stk. 2, litra a, b eller c.

(27.3) Summen af de eventuelle garantier, der er givet efter § 7 oplyses som note under eventuel forpligtigelser til årsrapporten

(27.4) Hvert år kan ved beslutning herom, medtages i budgettet og resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse som reserve, som en særlig post.

(27.5) Henlæggelsen kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det henlagte opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

§ 28 Lovændringer regnskabskrav

Årsrapporten skal udarbejdes i henhold til regnskabsloven regnskabsklasse A, under hensyntagen til Erhvervsstyrelsens vejledning om udarbejdelse af årsrapport for andelsboligforeninger.

Enhver bekendtgørelse omhandlende nye oplysningskrav for andelsboligforeninger skal indarbejdes i årsrapporten. Senest om nøgletalsoplysninger vedtaget den 16. december 2013, med ikrafttræden pr. den 1. januar 2014.

§ 29 Revision

(29.1) Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol.

(29.2) Den reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget, nøgletalsoplysninger m.m., udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 30 Vedtægtsændringer

(30.1) Alle forslag til vedtægtsændringer skal fremsendes til formanden. Forslag forelægges på næstkommende bestyrelsesmøde. Ethvert forslag skal efterprøves i forhold til de juridiske aspekter, og konsekvens for foreningen.

(30.2) Såfremt bestyrelsen kan godkende forslag, skal dette indarbejdes i vedtægten og fremlægges på næstkommende generalforsamling til godkendelse. Ved forslag der ikke kan opsættes i henhold til lovgivning, skal der indkaldes til ekstra ordinær generalforsamling.

§ 31 Opløsning

(31.1) Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

(31.2) Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andels størrelse.

§ 32 Grundlag for vedtægt

Foreningens vedtægter er udarbejdet på baggrund af Erhvervsstyrelsens lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. lovbekendtgørelse nr. 652 af 2. juli 2001, med de ændringer, der følger af § 2 i lov nr. 137 af 20. marts 2002, § 4 i lov nr. 1235 af 27. december 2003, § 3 i lov nr. 1219 af 27. december 2003, § 1 i lov nr. 204 af 29. marts 2004, § 1 i lov nr. 412 af 1. juni 2005 og § 1 i lov nr. 521 af 21. juni 2005.

Hertil reference til Lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Pant og udlæg i andelsboliger m.v.) jf. lovbekendtgørelse nr. 652 af 2. juli 2001, som ændret ved § 2 i lov nr. 137 af 20. marts 2002, § 3 i lov nr. 1219 af 27. december 2003 og § 4 i lov nr. 1235 af 27. december 2003

Foreningen har som udgangspunkt anvendt opstilling jf. ABF standardvedtægt for private andelsboligforeninger kategori B (etageejendomme).

§ 33. Underskrifter

Alle tidligere eksemplarer af vedtægter er annulleret.

Således vedtaget på ordinær generalforsamling København den, 3. april 2018.

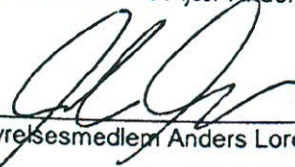

Formand Troels Brødsgaard


Bestyrelsesmedlem Anders Lind


Bestyrelsesmedlem Rasmus Kill-Nielsen

Bestyrelsesmedlem Bjarne Nikolajsen

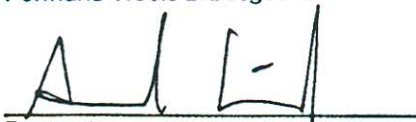

Kasserer Mikkel Roskjær Andersen


Bestyrelsesmedlem Anders Lorentzen


Bestyrelsesmedlem Helle Damgaard


Ved tinglysning af gældsforpligtigelser:
Tiltrådt af gældende valgte bestyrelse, København den

Formand Troels Brødsgaard


Bestyrelsesmedlem Anders Lind


Bestyrelsesmedlem Rasmus Kill-Nielsen


Bestyrelsesmedlem Bjarne Nikolajsen


Kasserer Mikkel Roskjær Andersen


Bestyrelsesmedlem Anders Lorentzen


Bestyrelsesmedlem Helle Damgaard