

**Vedtægter
for
A/B Gertsens Gaard
Kastruplundgade 46-48, Krostræde 1-7
2770 Kastrup**

Indholdsfortegnelse:

Udgave pr.: maj 2017

§ 1 NAVN OG HJEMSTED	2
§ 2 FORMÅL	2
§ 3 MEDLEMMER	2
§ 4 INDSKUD.....	2
§ 5 HÆFTELSE.....	3
§ 6 ANDEL.....	3
§ 7 BOLIGAFTALE.....	3
§ 8 BOLIGAFGIFT	3
§ 9 VEDLIGEHOJDELSE.....	4
§ 10 FORANDRINGER.....	4
§ 11 FREMLEJE	4
§ 12 HUSORDEN	5
§ 13 OVERDRAGELSE.....	5
§ 14 PRIS.....	6
§ 15 FREMGANGSMÅDE	7
§ 16 GARANTI FOR LÅN	8
§ 17 UBENYTTETDE BOLIGER.....	8
§ 18 DØDSFALD	8
§ 19 SAMLIVSOPHÆVELSE	9
§ 20 OPSIGELSE	9
§ 21 EKSKLUSION.....	9
§ 22 LEDIGE BOLIGER.....	10
§ 23 GENERALFORSAMLING.....	10
§ 24 INDKALDELSE M.V.	10
§ 25 FLERTAL	10
§ 26 DIRIGENT M.V.	11
§ 27 BESTYRELSE.....	11
§ 28 BESTYRELSESMEDLEMMER.....	11
§ 29 BESTYRELSESMØDER	12
§ 30 TEGNINGSRET.....	12
§ 31 ADMINISTRATION.....	12
§ 32 REGNSKAB.....	13
§ 33 REVISION	13
§ 34 ÅRSREGNSKAB.....	13
§ 35 KOMMUNIKATION.....	13
§ 36 OPLØSNING.....	13

§ 1 Navn og hjemsted

- 1.1 Foreningens navn er **A/B Gertsens Gaard**.
- 1.2 Foreningens hjemsted er Taarnby kommune.

§ 2 Formål

- 2.1 Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen Kastruplundgade 46-48/Krostræde 1 - 7, matr. nr. 8 A, Kastrup by, Kastrup.

§ 3 Medlemmer

- 3.1 Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erklærer det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.
- 3.2 Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 3.3 Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand. Der må dog højst bo et antal personer i lejligheden svarende til 1,5 person pr. værelse i lejligheden. Dette gælder dog ikke børn, født efter at lejligheden er erhvervet.
- 3.4 Hver andelshaver må ikke benytte mere end een 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.
- 3.5 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.
- 3.6 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages et pengeinstitut eller en kreditforening, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort pantkøber. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 12 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i §3, stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 12 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 § 15.

§ 4 Indskud

- 4.1 Indskud udgør et beløb svarende til kr. 2.000,00 pr. m² for boligandele. Ved stiftelsen kan de 4 boliger, der er blevet gennemrenoveret med en kraftig huslejeforhøjelse til følge: nr. 46, st.th., 46, 1. th., 48, 1. tv og 7, 2. th. vælge at nøjes med at betale den gennemsnitlige husleje på kr. 407,- ved at betale et ekstraordinært indskud, som ikke medregnes ved beregning af reguleringer af indskud men medregnes som et fast ekstraordinært indskud. Dette indskud beregnes som forskellen i den nuværende årsleje med fradrag af gennemsnits årslejen på 407,- kr. pr. m² gange med 5.
- 4.2 Indskuddet skal indbetales kontant, idet dog beboere, der indtræder ved stiftelsen, kan modregne depositum, forudbetaling og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto. Beboerne kan dog vælge, at få indestående på den indvendig vedligeholdelseskonto udbetalt mod at indbetale restbeløbet kontant ved lån garanteret af foreningen ved stiftelsen.

- 4.3 Ved optagelse af en ny andelshaver efter stiftelsen skal der ud over indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andel og lejlighed.

§ 5 Hæftelse

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

§ 6 Andel

- 6.1 Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelen, således at det indbyrdes forhold mellem andelen kommer til at svare til boligernes lejeværdi, jfr. dog § 4.1.
- 6.2 Andelen i foreningens formue kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i § 13 - 19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i § 6b i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og/eller den til enhver tid gældende lovgivning herom.
- 6.3 Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og/eller den til enhver tid gældende lovgivning herom. Foreningen kan kræve, at andelshaveren/rekvirenten betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til Lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 4 a.
- 6.4 For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

§ 7 Boligaftale

- 7.1 Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v.

§ 8 Boligafgift

- 8.1 Boligaftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen. Den ved stiftelsen fastsatte boligaft udlignes over 10 år til den ved stiftelsen gennemsnitlige boligaft (kr. 407,-) pr. m². Fremtidige forhøjelser sker i forhold til lejlighedernes areal. De 4 lejligheder, der betaler forhøjet husleje p.t. jfr. § 4.1, skal, hvis de vælger at betale et ekstraordinært indskud jfr. § 4.1, straks betale den i nævnte bestemmelse anførte boligaft (gennemsnitslejen med tillæg af den stigning alle andelshavere skal have).
- 8.2 Det indbyrdes forhold mellem boligaftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes således at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jfr. § 6.

§ 9 Vedligeholdelse

- 9.1 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, som f.eks. gashaner, el-afbrydere, vandhaner, låse, køkkenvask inkl. installationer, bruser, vandrør efter første knæk fra indgangen i lejligheden/væggen, W.C-kummer, cisterner og håndvaske og øvrige installationer samt vægge og lofter. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- 9.2 En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller område, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom altaner og lignende. Farvevalg både indvendig og udvendig på altaner skal godkendes af bestyrelsen. For så vidt angår rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.
- 9.3 En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- 9.4 Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder bygninger, skure, carporte samt fælles anlæg. Foreningen dækker således udgiften til følgende reparations-/udskiftningsarbejder i de enkelte lejligheder: Vinduer, vinduesrammer, faldstammer, vandrør indtil første knæk fra indgangen i lejligheden/væggen, gasrør indtil og med måler og radiatorer. Det er andelshaverens pligt om muligt at formindske en eventuel skade og omgående informere foreningens bestyrelse herom. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist.

Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb kan bestyrelsen lade arbejdet udføre for andelshaverens regning. Endvidere kan bestyrelsen lade andelshaveren ekskludere af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 21 eller vælge at lade arbejdet udføre for andelshaverens regning.

§ 10 Forandringer

- 10.1 En andelshaver er berettiget til at foretage bygningsmæssige forandringer inde i boligen. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre uger (juli dog undtaget, hvor det må afhænge af aftale med bestyrelsen) efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
- 10.2 Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- 10.3 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises.

§ 11 Fremleje

- 11.1 En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2.

- 11.2 En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller –låne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse kan kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode, på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.
- 11.3. Fremleje eller –lån af enkelte værelser må ikke forekomme i foreningen.

§ 12 Husorden

- 12.1 Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. Hundehold er ikke tilladt. Ændringer af husordenen kræver, at lejerne i ejendommen ligeledes er med til det møde/generalforsamling, hvor ændringerne godkendes.
- 12.2 Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

§ 13 Overdragelse

- 13.1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

- 13.2 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 andelshaverens børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
- B) Andelshavere i forbindelse med en evt. sammenlægning af egen lejlighed med den ledigblevne lejlighed i samme opgang på samme etage.

Ved sammenlægning forstås fysisk nedbrud af væg mellem de to lejligheder, således at de to lejligheder fremgår som én lejlighed. Samtidig skal den ene entredør blændes.

Andelshaveren skal selv forestå det videre fornødne m.h.t. indhentning af tilladelse(r) fra de kommunale myndigheder.

Det håndværksmæssige arbejde skal udføres ved anvendelse af autoriserede håndværkere. I øvrigt henvises der til vedtægternes §10.

Sammenlægningen skal være tilendebragt senest 6 måneder efter erhvervelsen. Er dette ikke sket, færdiggøres sammenlægningen af andelsboligforeningen for andelshavers regning.

Andelsboligforeningen må ikke lide nogen form for økonomiske tab i forbindelse med sammenlægningen, hverken på kort eller lang sigt.

- 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. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne bolig overlades til den fraflyttede andelshaver eller til bestyrelsen jf. §22, såfremt andelshaveren overtager en hidtil udlejet lejlighed. Såfremt overdrageren flytter internt i foreningen, skal overdragelse af den tidligere bolig ske senest 3 måneder efter overtagelsen af den nye bolig. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overdragelsen skal ske på, hvorefter indkomne beløb afregnes til den fraflyttede andelshaver.
- D) Andre personer der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den der først er indtegnet på venteliste går forud for de senere indtegnede. Første gang bestemmes rækkefølgen ved lodtrækning. De indtegnede skal årligt bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers kan slettes.
- E) Andre, der er indstillet af den fraflyttende andelshaver.

§ 14 Pris

- 14.1 Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:
- A) Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelens pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris, dog skal prisen reguleres, såfremt ejendommens kontante vurdering ændres og regnskabet har anvendt kontant vurderings princippet, som grundlag for beregning af andelskronen.
 - B) Værdien af forbedringer, jfr. § 9 og 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
 - C) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
 - D) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektivt prisnedslag under hensyn hertil.
 - E) Ved salg i tiden efter regnskabsårets afslutning og før en andelskrone foreligger godkendt, kan køber og sælger indgå aftale om, at prisen skal reguleres op/ned når den nye andelskrone er godkendt af en generalforsamling, dog kan nye ejendomsvurderinger kun anvendes hvis de foreligger på salgstidspunktet, d.v.s. tidspunktet for underskrift af salgsaftale.
- 14.2 Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B-D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, excl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer eller husholdningsmaskiner, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, beregnes tillæg respektive nedslag efter litra D under hensyntagen til maskinernes alder og forventede normal levetid.

- 14.3 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 overdragelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.
- 14.4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen er berettiget til på sælgerens regning at antage en sagkyndig vurderingsmand.
- 14.5 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. Voldgiftsmanden udmeldes enten af ABF eller af et Københavns arkitekt/ingeniørfirma, der normalt foretager vurderinger af den omhandlede slags. 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.

§ 15 Fremgangsmåde

- 15.1 Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Hvis intet aftales, betales honorar for oprettelse af overdragelsesaftalen ligeligt af køber og sælger. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af Andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftlig gøres bekendt med Andelsboligforeningens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.
- 15.2 Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller- auktion.
- 15.3 Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som - efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på indfrielse af garantien - afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen er ved afregningen overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for andelshaverens forpligtelser.
- 15.4 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 sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhvervenes eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overdragelsen.
- 15.5 Såfremt erhververen straks forlanger prisnedslag for 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.
- 15.6 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3-5, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 16 Garanti for lån

- 16.1 I tilfælde af at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber 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.
- 16.2 I tilfælde af, at låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen/administrator skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 3 dage efter påkravet er kommet frem. 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 § 21 om eksklusion.
- 16.3 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 bliver givet, med tillæg af 6 foregående månedsydelse og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 17 Ubenyttede boliger

- 17.1 Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet 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 § 15.

§ 18 Dødsfald

- 18.1 I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- 18.2 Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:
- A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 3 måneder.
 - B) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
 - C) Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre og søskende, eller andre, der ved testamente er indsat som arving.
- 18.3 Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.
- 18.4 Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næsteften 3-måneders dagen for dødsfaldet.

Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overdragelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15.

§ 19 Samlivsophævelse

- 19.1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemsskab 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 senest år før samlivsophævelsen.
- 19.3 Ved ægtefælles fortsættelse af medlemsskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19, stk. 2 finder §§ 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overdragelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 til svarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 20 Opsigelse

- 20.1 En andelshaver kan ikke opsig sit medlemsskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-19 om overførsel af andelen.

§ 21 Eksklusion

- 21.1 I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskludere af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:
- A) Såfremt en andelshaver trods påkrav, for hvilket der kan opkræves gebyr i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler i lejeloven, ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift 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.
 - C) Såfremt en andelshaver forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9. Bestyrelsen kan kræve adgang mindst 1 gang hvert andet år med henblik på eftersyn af lejlighedens vedligeholdelsestilstand.
 - D) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
 - E) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
 - F) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.
- 21.2 Ved restancer og manglende betaling på lån, som foreningen har garanteret for, er bestyrelsens afgørelse endelig. I andre tilfælde kan bestyrelsens afgørelse inden 14 dage indankes for en generalforsamling. Såfremt der i disse andre tilfælde ønskes en retslig afgørelse sker afgørelsen endeligt ved voldgift, bestående af en dommer, hvor voldgiftsdommeren er udpeget af Københavns Byret.

- 21.3 Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 17.

§ 22 Ledige boliger

- 22.1 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 § 17, § 18 eller § 21, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen. I det omfang, der er oprettet ventelister, skal lejligheden tilbydes personer på ventelisten/ventelisterne i prioritetsrækkefølge jf. § 13.
- 22.2 Sidste lejelejlighed må ikke sælges, med mindre det godkendes af en generalforsamling.

§ 23 Generalforsamling

- 23.1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- 23.2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
1. Valg af dirigent og referent.
 2. Bestyrelsens beretning.
 3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
 5. Forslag.
 6. Valg af bestyrelse, administrator og revisor.
 7. Eventuelt.
- 23.3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 24 Indkaldelse m.v.

- 24.1 Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelse skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.
- 24.2 Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.
- 24.3 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 før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.
- 24.4 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag 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.
- 24.5 Hver andel giver en stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive to stemmer i henhold til fuldmagt.

§ 25 Flertal

- 25.1 Generalforsamlingen tager 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.
- 25.2 Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25% kan kun vedtages på en generalforsamling med et flertal på mindst 3/5 af de repræsenterede andele.
- 25.3 Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.
- 25.4 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.

§ 26 Dirigent m.v.

- 26.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- 26.2 Referenten, der kan være dirigenten, skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og referenten. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal tilstilles andelshaverne senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 27 Bestyrelse

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

§ 28 Bestyrelsesmedlemmer

- 28.1 Bestyrelsen består af en formand og yderligere 4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- 28.2 Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.
- 28.3 De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.
- 28.4 Generalforsamlingen vælger så vidt det er muligt desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- 28.5 Som bestyrelsesmedlemmer eller -suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller -suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Kun undtagelsesvis og kun hvis ingen andre melder sig kan der vælges to fra samme andel til bestyrelsesposterne. Genvalg kan finde sted.
- 28.6 Ved formandens fraflytning eller anden længerevarende forfald kan bestyrelsen konstituere sig selv med ny formand.

- 28.7 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 2 indkaldes generalforsamling til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 29 Bestyrelsesmøder

- 29.1 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- 29.2 Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.
- 29.3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 30 Tegningsret

- 30.1 Foreningen tegnes af formanden og to bestyrelsesmedlemmer i forening.
- 30.2 Bestyrelsen er bemyndiget til at optage og underskrive lån i forbindelse med låneomlægning, uden en generalforsamlingsbeslutning, såfremt bestyrelsen efter samråd med administrator og foreningens bankforbindelse finder dette forsvarligt. Bestyrelsen eller administrator er endvidere bemyndiget til at kurssikre lån, som ønskes optaget.
- 30.3 Bemyndiget til at underskrive erklæring om adkomst (til brug for tinglysning af pant, udlæg eller lign. i andelsboliger) ifølge lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber og/eller den til enhver tid værende lovgivning herom er den til enhver tid værende administrator ved en advokat eller ved 2 medarbejdere fra samme firma i fællesskab.

§ 31 Administration

- 31.1 Generalforsamlingen kan vælge en advokat til som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser. Administrator skal dog altid have en kautionsforsikring, der dækker de midler denne råder over.
- 31.2 Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator varetager bestyrelsen ejendommens administration og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse. Bestyrelsen skal i dette tilfælde tegne en kautionsforsikring, der dækker en mulig underslæbsrisiko.
- 31.3 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos formanden skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut eller i Girobank, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævning ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening eller administrator efter bemyndigelse. 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.
- 31.4 Bestyrelsen kan overlade bogføring, opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger, til et pengeinstitut eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma.
- 31.5 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand kan foreningen tegne sædvanlig ansvarsforsikring.

§ 32 Regnskab

- 32.1 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret, dog således at 1. regnskabsår løber fra overtagelsesdatoen af ejendommen til 31.12.2000.
- 32.2 Som note til regnskabet oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 16.
- 32.3 Hvert år kan medtages i resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlings bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

§ 33 Revision

- 33.1 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.

§ 34 Årsregnskab

- 34.1 Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 35 Kommunikation

- 35.1 Kommunikation, såsom indkaldelser, meddelelser og opkrævninger kan sendes som fysisk brev eller som e-mail.
- 35.2 Regnskaber, vedtægter og forslag, fx i forbindelse med generalforsamling, kan fremlægges på foreningens hjemmeside. Bestyrelsen kan via mail eller opslag give andelshaverne meddelelse om, at der er dokumenter på hjemmesiden.
- 35.3 Andelshaverne, der har en e-mail adresse, skal oplyse denne til bestyrelsen og administrator. Andelshaver har ansvaret for, at alle ændringer i kontaktoplysningerne bliver meddelt til bestyrelsen og administrator straks muligt.

§ 36 Opløsning

- 36.1 Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- 36.2 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.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 10. november 1999.

Med ændringer, jf. generalforsamlinger, afholdt den 18. april 2001, 23. april 2003, 26. april 2004, 13. april 2005, 26. april 2006, 26. maj 2008, 22. april 2010 og 19. april 2017.