

## § 1. Navn og Hjemsted

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Valbyparken. Foreningens hjemsted er i Københavns Kommune.

## § 2. Formål

Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 2061-2065-2066-2067-2068-2069-2070 af Valby - beliggende Valbygårdsvej 35-95, 2500 Valby.

## § 3. Andelshavere

Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er lejer af eller samtidig med optagelsen overtager en beboelseslejlighed i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg. Hvert medlem kan kun have en beboelseslejlighed. Andelshavere med beboelseslejlighed er forpligtet til at bebo lejligheden, jfr. dog § 11

Stk. 2 Er der fortsat lejemål i ejendommen, som udlejes til personer, der ikke er andelshavere, og bliver en af disse ledig, skal bestyrelsen søge den solgt til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1. Hvis der er tale om det sidste lejemål, kan salg kun ske, hvis generalforsamlingen har truffet beslutning om, at lejemålet ikke fortsat skal udlejes.

Stk. 3. Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver.

Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 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 § 15.

Stk. 4. Endvidere er familiekøb tilladt. Det betyder, at bopælspligten kan opfyldes af andelshaverens barn, barnebarn, forældre, bedsteforældre inkl. adoptivbørn uden, at andelshaveren selv har beboet andelsboligen. Der udarbejdes en fremlejekontrakt, som skal godkendes af bestyrelsen. Der henvises i øvrigt til § 11, stk. 3

## § 4. Indskud

Andelsindskuddet udgør et beløb, der svarer til kr. 281 pr. m<sup>2</sup>, som fastsat ved stiftelsen.

Stk. 2. Indskuddet skal betales kontant, idet dog beboere, der indtræder ved stiftelsen, kan modregne depositum og forudbetaling.

Stk. 3. Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen skal der udover indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andel og lejlighed.

## **§ 5. Hæftelse**

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende andelsboligforeningen.

Stk. 2. En udtrædende andelshaver eller dennes bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1, indtil en nu godkendt andelshaver har overtaget andelsboligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

## **§ 6. Andel**

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til lejlighedernes lejeværdi.

Stk.2. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a.

## **§ 7. Boligafgift**

Boligafgiftens størrelse fastsættes bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen. Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte andelsboliger fastsættes, så fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i andelsboligforeningens formue, jf. § 6, stk. 1.

Stk. 2. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves et gebyr, der svarer til det påkravsgebyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.

## **§ 8. Andelsboligforeningens vedligeholdelse**

Al vedligeholdelse, som ikke påhviler de enkelte andelshavere, jf. § 9, påhviler foreningen.

Stk. 2. Andelshaver skal give andelsboligforeningens håndværkere adgang til sin andelsbolig, når det er påkrævet af hensyn til vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder.

Stk. 3. Skal andelsboligforeningen udføre vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder og anden nødvendig/hensigtsmæssigt, der samtidigt udføres arbejder i den enkelte andelsbolig, er andelshaver forpligtet til at acceptere, at arbejderne udføres, herunder at give adgang til sin andelsbolig. Har andelshaveren foretaget egne installationer, fx inddækning af faldstamme og rør eller nedsænkede lofter, skal denne for egen regning sørge for adgang til installationerne og selv betale for reetableringen, når arbejderne er udført.

Stk. 4. Vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder, der iværksættes af andelsboligforeningen, skal besigtiges efter endt udførelse af et bestyrelsesmedlem, ejendomsadministrator, vicevært eller andre rådgivere for andelsboligforeningen.

## § 9. Andelshavers vedligeholdelse

En Andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i Andelsboligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. En Andelshavers indvendige vedligeholdelsespligt omfatter såvel maling, hvidtning og tapetsering, som vedligeholdelse af gulve, træværk, murværk, puds og ruder, samt den indvendige side af døre og vinduer, som alt andet udstyr i lejligheden, herunder elektriske installationer, gas- og vandhaner, radiatorer, radiatorventiler og sanitetsinstallationer samt låse og nøgler. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til Andelsboligen, så som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde m.v. En Andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelser, som skyldes slid og ælde.

Stk. 2. Vedligeholdelsespligten kan specificeres således:

**Vandledninger:** Andelshaverens forpligtelse omfattende både til - og afløbsledninger der løber fra lejlighedens tilslutning til fælles lodrette forsyningsledninger

**Elinstallation:** Andelshaverens forpligtelse løber fra indgangen til elmåleren

Stk. 3. En Andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller område, som er knyttet til Andelsboligen med særskilt brugsret for Andelshaveren, såsom altaner, pulterrum, kælderrum og lign. For så vidt angår rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.

Stk. 4. En Andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt Andelshaverne.

Stk. 5. 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 Andelshaveren ekskluderes af Andelsboligforeningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 21.

Stk. 6. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til Andelshaverens lejlighed for at konstatere, om vedligeholdelsesarbejder i henhold til § 9, stk. 5 er foretaget.

## § 10. Forandringer

En Andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i Andelsboligen. 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 efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Stk. 2. Såfremt forandringerne ønskes udført af hensyn til ældre/handicappede kan bestyrelsen ikke blankt nægte godkendelse, men alene stille krav til arbejdets udførelse jf. stk. 3 og stk. 4 og alene nægte

godkendelse, såfremt forandringerne medfører væsentlige gener for de øvrige beboere i Ejendommen. Bestyrelsen kan betinge godkendelse af reetablering ved Andelshaverens fraflytning.

Stk. 3. Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

Stk. 4. 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.

Stk. 5. En Andelshaver er med bestyrelsens samtykke berettiget til at foretage arbejder, herunder rørgennemføringer gennem andre Andelshaveres Andelsboliger, som er nødvendige for en vedligeholdelse/forandring af Andelshaverens Andelsbolig, selv om andre Andelshavere berøres heraf, idet der dog skal tages størst muligt hensyn til øvrige Andelshavere, hvis Andelsboliger berøres af arbejderne. En Andelshaver, som ønsker at udføre arbejder, som påvirker øvrige Andelsboliger, skal bekoste udgifterne for de øvrige Andelshavere og arbejderne skal udføres, således at de berører øvrige Andelshavere mindst muligt, også selv om arbejderne derved bliver væsentligt dyrere for den pågældende Andelshaver.

## § 11. Fremleje

En Andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af Andelsboligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2 - 6. Stk. 2. Fremleje eller – lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de betingelser, der fastsættes af bestyrelsen.

Stk. 2. En Andelshaver er, når han har beboet Andelsboligen i mindst 6 mdr., berettiget til at fremleje eller -låne sin Andelsbolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når Andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, 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 Andelsboligen minimum 1 år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

Stk. 3. 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 3 dages varighed og kan sammenlagt højst udgøre 3 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. stk. 4.

Stk. 4. Bestyrelsen kan nægte Andelshaver korttidsudlejningen i en periode på 2 år, hvis Andelshaver ikke overholder betingelserne i stk. 3.

Stk. 5. Fremleje eller lån af enkelte værelser er tilladt, når det ikke strider mod § 11, stk. 3.

Stk. 6. En andelshaver, der har erhvervet andelsboligen som forældre køb eller "omvendt" forældre køb, kan fremleje denne til biologiske børn og adoptivbørn eller biologiske forældre og adoptivforældre på ubestemt tid.

## **§ 12. Husorden**

Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle medlemmer fastsætte regler for husorden.

Stk. 2. Husdyrhold er forbudt. Det skal dog være tilladt at holde fører- og/eller servicehund. Bestyrelsen skal i givet fald orienteres.

Stk. 3. Bestyrelsen kan give tilladelse til erhvervsmæssig benyttelse af andelsboligen i det omfang, det er tilladt i henhold til lokalplanen, og andelshaver fx er freelancer, fotograf, konsulent eller lignende. En andelsbolig må aldrig anvendes til ulovlig eller moralsk anstødelig virksomhed. Erhvervet må ikke medføre gene for andelsboligforeningens øvrige andelshavere som fx dagligt besøg af kunder, lugt, støj, røg eller lignende. Erhvervet skal drives af andelshaver eller et myndigt husstandsmedlem, som samtidig bebor andelsboligen. Herudover må der ikke beskæftiges ansatte med arbejdssted i andelsboligen. Erhvervet må ikke benytte ejendommens fælles faciliteter. Bestyrelsens samtykke kan tilbagekaldes med 3 måneders forudgående varsel, hvis benyttelsen giver anledning til berettigede klager fra andre andelshavere.

## **§ 13. Overdragelse**

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, er denne berettiget til at sælge (overdrage) sin andelsbolig frit til en anden, som opfylder vedtægternes § 3. Dog kan andelshaveren ikke uden ægtefællens/registreret partners/samlevendes samtykke sælge andelsboligen, hvis denne har tjent til fælles bolig.

Stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal der gives skriftlig begrundelse senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

## **§ 14. Overdragelsessum**

Overdragelsessummen udgør værdien af andelen i andelsboligforeningens formue, forbedringer i andelsboligen og dens vedligeholdelsesstand.

Stk. 2. Værdien af andelen i andelsboligforeningens formue sættes til den pris, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelsboligens pris fastsættes i henhold til reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

Stk. 3. Værdien af forbedringer i andelsboligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slidtage. Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i andelsboligen, fastsættes i forhold til anskaffelsespris, alder og slidtage. Er andelsboligens vedligeholdelsesstand usædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

Stk. 4. Værdier jf. stk. 3 opgøres i en vurderingsrapport udarbejdet af en professionel vurderingsmand, som er udpeget af bestyrelsen. Vurderingsrapporten er gyldig i 6 måneder. Sælger (den udtrædende andelshaver) betaler omkostningerne til vurderingsrapporten. Opstår der uenighed om værdifastsættelsen, fastsættes prisen ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, parterne har udpeget og som er bekendt med andelsboligforhold. Kan parterne ikke blive enige, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden

skal til besigtigelsen af andelsboligen indkalde både sælger, køber (den indtrædende andelshaver) samt bestyrelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for alle parter. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvordan omkostningerne skal fordeles mellem parterne, idet der herved tages hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

## **§ 15. Fremgangsmåde**

Ejendomsadministrator opretter en overdragelsesaftale mellem sælger og køber, som køber, sælger og bestyrelsen underskriver. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Ejendomsadministrator er berettiget til at opkræve gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftalen samt håndtering af salget. Køber betaler det hermed forbundne gebyr.

Stk. 2. Inden aftalens indgåelse skal sælger udlevere informationer i henhold til andelsboliglovens § 6 til køberen, herunder et eksemplar af andelsforeningens vedtægter, referat af seneste generalforsamling, herunder seneste ordinære generalforsamling, ejendommens energimærke og eventuel vedligeholdelsesplan, andelsboligforeningens seneste årsrapport og budget samt nøgleoplysninger. Sælger skal opstille overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, udførte forbedringer, inventar, løsøre og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, til køber. Sælger skal inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køber bekendt med indholdet af bestemmelserne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber om prisfastsættelse, om adgangen til i særlige tilfælde at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelsen om straf. Ejendomsadministrator er berettiget til at opkræve gebyr for besvarelse af sælgers forespørgsler og udlevering af materiale. Sælger betaler det hermed forbundne gebyr.

Stk. 3. Sælger skal sørge for, at der udføres et el og vvs tjek af andelsboligen, som udarbejdes af autoriseret elektriker og vvs-installatør, udpeget af bestyrelsen. Sælger betaler omkostningerne.

Stk. 4. Indgår sælger en formidlingsaftale med ejendomsmægler om salg af andelsboligen, skal ejendomsmægler sikre, at oplysninger i henhold til stk. 2 udleveres. Opretter ejendomsmægler en købsaftale mellem sælger og køber, skal der ikke udarbejdes en overdragelsesaftale af ejendomsadministrator jf. stk. 1. I stedet skal ejendomsadministrator udarbejde et tillæg, til ejendomsmæglerens købsaftale. Tillægget skal udleveres samtidig med administrators besvarelse af ejendomsmæglerens henvendelse om oplysninger i henhold til stk. 2. Tillægget skal underskrives af bestyrelsen, når sælger og køber har underskrevet. Stk. 5-8 finder tilsvarende anvendelse for handler forestået af ejendomsmægler. Ejendomsadministrator er berettiget til at opkræve gebyr hos ejendomsmægleren for besvarelse af dennes forespørgsler og udlevering af materialet. Køber betaler omkostningerne til udarbejdelse af tillæg til købsaftalen på foreningens vegne.

Stk. 5. Senest 2 uger før overtagelsesdagen skal køber indbetale overdragelsessummen kontant til andelsboligforeningens konto. Indgås overdragelsesaftalen mindre end 2 uger før overtagelsesdagen, skal overdragelsessummen indbetales senest 2 dage efter aftalen er indgået. Sælger og køber kan aftale, at overdragelsessummen skal deponeres på andelsboligforeningens konto, eller køber skal stille en bankgaranti tidligere end 2 uger før overtagelsesdagen. Overdragelsessummen, der indestår på andelsboligforeningens konto, forrentes ikke. Senest 2 uger efter overtagelsesdagen afregner ejendomsadministrator efter fradrag af andelsboligforeningens tilgodehavender og ejendomsadministrators gebyrer. Først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægsshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Ejendomsadministrator er berettiget til at opkræve gebyr for afregning af rettighedshavere og transporter m.fl. Sælger betaler omkostningerne på foreningens vegne.

Stk. 6. Bestyrelsen er ved afregning overfor sælger berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for dennes forpligtelser.

Stk. 7. Senest 2 uger efter køber har overtaget andelsboligen skal den være gennemgået for mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand, forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget. Der kan kun anmeldes krav om mangler, der ikke er medtaget i vurderingsrapporten og, som der ikke allerede er givet et nedslag for eller er udbedret af sælger. Køber kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser om skjulte mangler. Mangelindsigelsen skal skriftligt præsenteres for sælger og bestyrelsen. Forlanger køber prisnedslag, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, bede ejendomsadministrator tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælger, så beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Det tilbageholdte beløb frigives til sælger på dennes anmodning, når der er forløbet 6 måneder fra overtagelsesdagen, hvis køber ikke dokumenterer, at der er indgået forlig, eller køber ikke inden samme frist har taget retslige skridt til gennemførelse af krav mod sælger.

Stk. 8. Købers adgang til mangelindsigelser jf. stk. 7 begrænses, hvis sælger har givet et nedslag i overdragelsessummen i forhold til maksimalprisen. Nedslaget er til fuld og endelig afgørelse og inkluderer evt. fejl og mangler i vurderingsrapporten, som det er aftalt sælger ikke skal udbedre, samt fejl og mangler konstateret efter overtagelsesdagen. Er forbedringer og/eller fejl/mangler fejlvurderet, og maksimalprisen derved overskrides, kan køber kræve en evt. overpris refunderet jf. andelsboliglovens § 16. Køber og sælger kan aftale at stk. 8 fraviges.

## **§ 16.**

Er ingen ny andelshaver indtrådt inden 6 måneder efter andelshavers fraflytning eller død, og er andelsboligen ikke sat til salg på markedsvilkår hos en ejendomsmægler, kan bestyrelsen bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15. Omkostninger i forbindelse med salget påhviler andelshaveren eller boet.

## **§ 17. Dødsfald**

I tilfælde af at en andelshaver med brugsret til en beboelses- lejlighed afgår ved døden, skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden. Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrins ret først til personer, som indtil dødsfaldet har haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder, og dernæst til personer, der var beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op- og nedstigende linie, samt til personer, som af den afdøde andelshaver overfor bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen, ligesom pris og vilkår for overtagelsen skal godkendes.

Stk. 2. Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, efter forud givet skriftlig meddelelse til andelshaveren eller dennes repræsentant, hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til bo- et efter reglerne i § 15.

## **§ 18. Samlivsophævelse**

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 medlemskab og beboelse af lejligheden.

Stk. 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 lejlighed, har haft fælles hus- stand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.

## **§ 19. Opsigelse**

Andelshaverne kan ikke opsigte deres medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§13-18 om overførsel af andelen.

## **§ 20. Eksklusion**

Bestyrelsen har bemyndigelse til at ekskludere en andelshaver og bringe brugsretten til ophør når:

- A. En andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldigt indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb.
- B. [En andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket andelsboligforeningen har ydet garanti.]
- C. En andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse eller betaler omkostningerne hertil inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9.
- D. En andelshaver handler til alvorlig skade eller ulempe for andelsboligforeningen eller andre andelshavere, herunder gentagne gange overtræder bestemmelser i andelsboligforeningens vedtægter og husorden, herunder, men ikke udtømmende,
  - a. Manglende opfyldelse af bopælspligten jf. § 3, stk. 1
  - b. Fremleje i strid med § 11
  - c. Uberettiget brug af andelen til erhverv jf. § 12
  - d. Uberettiget husdyrhold jf. § 12 og husordenen.
- E. En andelshaver ved et salg af sin andelsbolig afkræver en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- F. En andelshaver gør sig skyldig i forhold, der svarer til lejelovens bestemmelser, som berettiger udlejer til at ophæve lejemålet.

Stk. 2. Efter eksklusion træffer bestyrelsen beslutning om, hvem der skal overtage andel og andelsbolig i henhold til § 21

Stk. 3. Et dødsbo kan ekskluderes i henhold til stk. 1.

## **§ 21 Ledige lejligheder**

I tilfælde hvor en tidligere udlejet beboelseslejlighed skal overgå til en andelshaver eller en beboelseslejlighed, hvor den tidligere andelshaver har mistet indstillingsretten efter § 16 og § 20, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, kan bestyrelsen frit afgøre hvem der skal overtage



beboelseslejligheden. Bestyrelsen kan bestemme at en udlejet lejlighed, der opsiges, skal kunne genudlejes på almindelige udlejningsvilkår.

Stk. 2. Bestyrelsen kan bestemme at en udlejet lejlighed, der opsiges, skal kunne genudlejes på almindelige udlejningsvilkår.

## § 22. Generalforsamling

Andelsboligforeningens højeste myndighed er generalforsamlingen. 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 og godkendelse af årsrapport samt værdiansættelse af andelene
4. Forslag
5. Forelæggelse og godkendelse af budget samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
6. Valg til bestyrelsen, herunder suppleanter
7. Valg af administrator
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer, 1/4 af andelshaverne eller ejendomsadministrator forlanger det.

## § 23.

Ordinær generalforsamling indkaldes med 14 dages varsel af bestyrelsen eller ejendomsadministrator, og skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Ekstraordinær generalforsamling kan indkaldes med 8 dages varsel af bestyrelsen eller ejendomsadministrator, og skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Stk. 2. Bestyrelsen kan beslutte, at der ikke afholdes en fysisk generalforsamling. Det gælder i de tilfælde, hvor den ekstraordinære generalforsamling skal afholdes, fordi 2/3 af andelshaverne ikke var repræsenteret på første generalforsamling, og forslaget derfor skal til afstemning på en ny generalforsamling, jf. stk. 9. I stedet kan afstemningen om forslaget ske ved, at andelshaverne afgiver brevstemme enten som afstemning på papir, via e-mail eller ved digital afstemning via internettet. Bestyrelsen eller administrator skal sende en anmodning til andelshaverne om at afgive stemme. Anmodningen skal indeholde beskrivelse af, hvad der stemmes om, hvordan afstemningen foregår, og hvornår afstemningen slutter. Anmodningen skal sendes med mindst en uges varsel til at afgive stemme. Resultatet af afstemningen sendes til andelshaverne senest en uge efter afstemningens afslutning.

Stk. 3. Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være modtaget af bestyrelsesformanden senest 1. marts. [Forslag skal sendes til andelshaverne senest 4 dage før generalforsamlingen.]??

Stk. 4. Enhver andelshaver og dennes ægtefælle/registreret partner/samlever, myndigt husstandsmedlem og befuldmægtiget, har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag. Den adgangsberettigede kan ledsages af en personlig rådgiver. Ejendomsadministrator og revisor, samt personer

der er indbudt af bestyrelsen eller administrator, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 5. Hver andel har én stemme. En andelshaver kan give fuldmagt til en befuldmægtiget til at afgive stemme. Befuldmægtiget kan højst afgive 1 stemme i henhold til fuldmagt.

## § 24. Flertal

Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, bortset fra beslutninger som nævnt i stk. 2 og 3.

Stk. 2. Vedtagelse af forslag om:

- A. Nyt indskud,
- B. Optagelse af lån som medfører ændrede hæftelsesvilkår i forhold til § 5, stk. 1,
- C. Regulering af det indbyrdes forhold af boligafgiften,
- D. Regulering af det indbyrdes forhold af andelenes værdi jf. § 6, stk. 1,
- E. Iværksættelsen af forbedrings- eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering beregnet ud fra ydelsen på et sædvanligt 30-årigt fastforrentet obligationslån med afdrag ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 pct., eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der årligt overstiger 25 pct. af den hidtidige boligafgift,
- F. 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. Indgåelse af aftale om finansielle instrumenter, som fx om rentebytte, renteloft og rentetrappe,
- H. Vedtægtsændringer

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 nejstemmer. 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. Her kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

Stk. 3. Forslag om salg af fast ejendom eller om andelsboligforeningens 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. Her kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret. Ændring af denne bestemmelse kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med et flertal på mindst 4/5 af mulige ja og nej stemmer.

## § 25. Dirigent m.v.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent og referent, som skriver beslutningsreferat. Referatet underskrives af dirigenten og bestyrelsesformanden og udsendes til andelshaverne senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse.

## **§ 26. Bestyrelsen**

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

## **§ 27. Bestyrelsesmedlemmer**

Bestyrelsen består af en formand og yderligere 5-7 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsesformanden (vælges separat) og bestyrelsesmedlemmerne vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen. 1-2 suppleanter vælges af generalforsamlingen for 1 år ad gangen med angivelse af deres rækkefølge.

Stk. 2. Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller/registrerede partnere/samlevere, myndige husstandsmedlemmer og familiemedlemmer, der opfylder bopælspligten jf. § 3, stk. 2. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver andelsbolig. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved bestyrelsesformandens fratrædelse udpeges et valgt bestyrelsesmedlem som ny bestyrelsesformand indtil næste ordinære generalforsamling. Bliver antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratrædelsen mindre end 3, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

## **§ 28. Møde**

Et bestyrelsesmøde indkaldes af bestyrelsesformanden eller når et bestyrelsesmedlem ønsker det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne er til stede. Beslutning træffes ved simpel stemmeflerhed, og står stemmerne lige gør bestyrelsesformandens stemme udslaget.

Stk. 2. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, hvor denne er inhabil.

Stk. 3. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

Stk. 4. Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor andelsboligforeningen, andelshaverne og tredjemand, tegner andelsboligforeningen en bestyrelsesansvarsforsikring.

## **§ 29. Tegningsret**

Andelsboligforeningen tegnes af bestyrelsesformanden og 2 andre bestyrelsesmedlemmer i forening. Bestyrelsen kan overdrage ejendomsadministrator eller advokat tegningsret i alle foreningens anliggender, herunder tinglysningsekspeditioner og anvisning af fakturaer til betaling.

## **§ 30. Administration**

Generalforsamlingen kan vælge en professionel ejendomsadministrator, der har tegnet en professionel ansvarsforsikring, til at administrere andelsboligforeningen. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte ejendomsadministrator. Bestyrelsen træffer aftale med ejendomsadministrator om opgaver og beføjelser.

Stk. 2. Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal andelsboligforeningens midler indsættes på en særskilt konto, der tilhører andelsboligforeningen i et penge-institut. Alle indbetalinger til andelsboligforeningen det være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andelsboliger eller andet, skal ske til denne konto. Bestyrelsen giver ejendomsadministrator fuldmagt til kontoen. Udbetalinger fra kontoen kan kun ske ved underskrift af 2 befuldmægtigede i forening. Udstedes der hævekort skal de være tilknyttet en konto med begrænset indestående eller være udstedt med loft for, hvor meget, der kan hæves.

## **§ 31. Årsrapport**

Andelsboligforeningens årsrapport aflægges efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt andelsboligforeningens vedtægter. Årsrapporten underskrives af ejendomsadministrator, hele bestyrelsen og revisor. Regnskabsåret er 1.1 – 31.12.

Stk. 2. Årsrapporten indeholder forslag fra bestyrelsen om værdiansættelsen af andelene. Værdiansættelsen godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling.

## **§ 32. Revision**

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

## **§ 33.**

Den reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til budget udsendes til andelshaverne senest 4 dage før ordinær generalforsamling.

## **§ 34. Kommunikation**

Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshavere er berettiget til at fremsende alle dokumenter, meddelelser, indkaldelser, forslag, opkrævninger (bortset fra påkrav) mv. digitalt, fremlagt via foreningens hjemmeside eller anden tilsvarende fildeling.

Stk. 2. Alle andelshavere skal, om muligt, oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, til bestyrelsen. En andelshaver har selv ansvaret for, at underrette bestyrelsen om ændringer i oplysningerne.

Stk. 3. Meddelelser og dokumenter, som er sendt til den oplyste e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, skal anses som fremkommet til andelshaveren, ligesom dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside/anden tilsvarende fildeling skal anses for fremkommet. I sidstnævnte tilfælde skal der dog sendes digital meddelelse til andelshaveren med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden/anden tilsvarende fildeling.

Stk. 4. Indkaldelse til generalforsamling og andre informationer af væsentlig karakter skal bestyrelsen bekendtgøre ved opslag, så andelshavere uden e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, kan rekvirere materialet hos bestyrelsen eller ejendomsadministrator.

Stk. 5. Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshavere er, uanset stk. 1-4, berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post.

## **§ 35. Opløsning**

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

Stk. 2. Efter realisation af andelsboligforeningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andel i foreningens formue jf. § 6, stk. 1.

Oprindelig vedtaget på foreningens generalforsamling den 5.9.1995 med ændringer vedtaget på generalforsamling den 12.4.2005, 20.4.2006 og 14.4.2010 og seneste ændring på ekstraordinær generalforsamling den 27.8.2013.

Vedtaget på andelsboligforeningens generalforsamling den d.

Valby, d.

---

Bestyrelsen for Andelsboligforeningen Valbyparken.