



VEDTÆGTER  
FOR  
ANDELSBOLIGFORENINGEN  
OF 51

---

## **I. FORENINGENS NAVN, HJEMSTED OG FORMÅL**

### **§ 1**

- 1.1. Foreningens navn er ANDELSBOLIGFORENINGEN OF 51.
- 1.2. Foreningens hjemsted er i KØBENHAVNS KOMMUNE.

### **§ 2**

- 2.1. Foreningens formål er at eje, drive og administrere ejendommene matrikel nr. 630, 631, 633 og 635 af Sct. Annæ Vester Kvarter, beliggende:  
Fredericiagade 82 og 82 A  
Kronprinsessegade 43 og 64  
Olfert Fischersgade 45, 47, 49 og 51

## **II. MEDLEMMER, INDSKUD, HÆFTELSE OG ANDEL**

### **§ 3**

#### **Medlemmer**

- 3.1. Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver myndig person, der beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.
- 3.2. 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 § 3.1. 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.
- 3.3. Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 3.4. Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 3.5. Hver andelshaver må ikke benytte mere end een bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende jvf. § 11
- 3.6. Hver andelshaver kan kun have een andel og bolig. Dog kan en andelshaver, der i medfør af generalforsamlingens beslutning om sammenlægning af boliger har overtaget en andel og bolig med henblik på sammenlægning, råde over to boliger i en periode på maksimalt et år. Det påhviler andelshaveren at søge den relevante offentlige myndighed om tilladelse til sammenlægningen. Hvis denne gives, skal sammenlægningen være gennemført og godkendt af relevant offentlig myndighed inden for et år. Hvis ikke sam-

menlægningen gennemføres, disponerer bestyrelsen over andel og bolig i henhold til § 17, stk. 1.

- 3.7. Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget i henhold til § 17, til en person, der optages som andelshaver i foreningen i overensstemmelse med stk. 1. med mindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.

#### § 4 **Indskud**

- 4.1. Indskud udgør et beløb fastsat i forhold til de enkelte boligernes størrelse m.v. som angivet på andelsbeviset.
- 4.2. Indskuddet og eventuelt tillægsbeløb jfr. stk. 3 skal indbetales kontant til foreningen efter bestyrelsens anvisning.

Ved optagelse af en ny andelshaver 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**

- 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 efter deres andel i formuen 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 areal. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelen, således at det indbyrdes forhold mellem andelen kommer til at svare til boligernes lejeværdi.
- 6.2. Andelen 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 andelsboligforeningslovens § 6b.
- 6.3. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningsloven § 4 a. 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.

- 6.4. Der udstedes ikke andelsbevis, men af årsrapporten fremgår hver enkelt andelslejlig-  
heds indskud og kvadratmeter.

### **III. BOLIGAFGIFT mv.**

#### **§ 7**

##### **7.1 Boligaftale - udgået**

###### **Anvendelse**

- 7.2. En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og der må i lejligheden ikke drives er-  
hverv i nogen form.

#### **§ 8**

##### **Boligaft**

- 8.1. Boligaftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af gene-  
ralforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af boligaften for de enkelte bo-  
liger, således at det indbyrdes forhold mellem boligaftens størrelse kommer til at  
svare til boligernes lejeværdi.
- 8.2. I forbindelse med sammenlægning af boliger beslutter generalforsamlingen på bestyrel-  
sen forslag, hvorledes den ny boligs boligaft, skal fastlægges under hensyn tagen til,  
hvorvidt og i givet fald i hvilket omfang, de forhold, der tidligere måtte have medført et  
særligt nedslag i boligaften, fortsat efter sammenlægningen kan begrunde, at der gi-  
ves et nedslag i boligaften.

### **IV. VEDLIGEHOLDELSE, FORANDRINGER M.V.**

#### **§ 9**

##### **Vedligeholdelse**

- 9.1. En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra  
vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bort-  
set fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. En andelsha-  
vers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af byg-  
ningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve, køkkenborde og el-  
installationer. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som  
skyldes slid og ælde.
- 9.2. En andelshaver er endvidere forpligtiget til at vedligeholde andre lokaler eller områder  
som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum,  
kælderrum og lign. For så vidt angår rum og områder i bygninger omfatter vedligehol-  
delsespligten 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 vedli-  
gehødsarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- 9.4. Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af  
bygninger, skure samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse  
med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.
- 9.5. Hvis 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 foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel jfr. § 21.

## § 10 **Forandringer**

- 10.1. En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen men forandringen skal være skriftligt godkendt af bestyrelsen inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig, eller at den vil kunne stride mod andre andelshaveres interesser.
- 10.2. Ansøgning om godkendelse af påtænkt forandring rettes til bestyrelsen bilagt tegningsmateriale, materialebeskrivelse og anslået pris. Ansøgningen skal være bestyrelsen i hænde senest 3 uger inden arbejderne påtænkes opstartet.
- 10.3. Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- 10.4. Ved følgende forandringer kan bestyrelsen ikke nægte andelshaveren tilladelse til at foretage forandringen, men alene kræve forsvarlig håndværksmæssig udførelse jf. § 10.3 samt evt. myndighedsgodkendelse: Udskiftning af køkken, indretning af bad i eksisterende rum, opsætning af faste skabe, nedrivning af vægge mellem beboelsesrum, udvidelse af elinstallationer og tilsvarende sædvanlige forandringer.
- 10.5. Såfremt bestyrelsen godkender en påtænkt forandring, som kræver myndighedsgodkendelse, udsteder bestyrelsen en fuldmagt til andelshaveren til at sende ansøgning til den pågældende myndighed.
- 10.6. Bestyrelsen kan i tvivlstilfælde forlange, at en påtænkt forandring vurderes af en af foreningen valgt teknisk og/eller juridisk rådgiver for andelshaverens regning. Andelshaveren er forpligtet til at foretage ændringer i projektet for egen regning, hvis bestyrelsen kræver dette.
- 10.7. 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 forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagningsattest forevises.

## § 10 A

Vedtager generalforsamlingen at iværksætte forbedringer af ejendommen, kan det enkelte medlem ikke modsætte sig, at arbejder og forandringer udføres i hans bolig.

## V. FREMLEJE OG UDLÅN AF LEJLIGHED

### § 11

- 11.1. En andelshaver må hverken helt eller delvist overlade brugen af boligen til andre, medmindre han er berettiget dertil efter stk.2 og stk.3.
- 11.2. En andelshaver er berettiget til at fremleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, når andelshaveren har boet i andelsboligforeningen i ½ år. Boligen kan fremlejes uden grund i eet år. Såfremt en andelshaver er midlertidigt fraværende af særlige grunde, såsom sygdom, institutionsanbringelse, studieophold, arbejde, midlertidig forflyttelse eller lignende, kan bestyrelsen godkende andelshaverens fremleje af boligen i op til 2 år. Såfremt en andelshaver ønsker at fremleje af særlige grunde, skal ansøgning til bestyrelsen være vedlagt dokumentation. Hvis man har haft sin bolig fremlejet, skal man bo yderligere eet år i foreningen for at kunne fremleje igen. Fremleje kan ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet.
- 11.3. Udlejning eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af denne fastsatte betingelser.

## VI. HUSORDEN

### § 12

- 12.1. Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.
- 12.2. Bestemmelser om husdyrhold m. v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

## VII. OVERDRAGELSE, PRIS OG FREMGANGSMÅDE

### § 13

#### **Overdragelse**

- 13.1. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med bestemmelserne i § 13 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.
- 13.2. Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:
  - A. Intern bytning mellem andelshaverne i foreningen, kan til enhver tid finde sted under forudsætning af, at andelshaverne tager fast bopæl i boligerne. Overdragelse sker efter de i § 14 og § 15 gældende regler.
  - B. Til den der indstilles af andelshaveren, såfremt andelshaveren fraflytter andelsboligforeningen og har været medlem af foreningen i mindst 3 år, og overdragelse sker i for-

bindelse med bytning af bolig, eller til en af andelshaverens børn eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst de seneste 3 år før overdragelsen.

C. Til den andelshaver, der efter generalforsamlingens beslutning og plan for sammenlægning af boliger, kan overtage andel og bolig med henblik på sammenlægning.

Overtages en bolig ikke i henhold til § 13 stk. 2 A – C skal der ved brev eller opslag med mindst 14 dages varsel bekendtgøres, at andelshavere kan søge den ledige bolig jf. § 13 stk. 2 D–E. Bekendtgørelse skal angive bolig og overdragelsessum.

D. Til andre andelshavere, således at den der har den højeste anciennitet som andelshaver i foreningen går forud for senere indflyttede. Det forudsættes dog at denne andelshavers lejlighed frigøres til salg.

E. Til andre andelshaveres myndige børn. Til ægtefælle/samlever af andelshavere, som har haft fælles husstand i mindst 3 år. Ansøgeren fra den andelshaver med den højeste anciennitet har fortrinsret til andel og bolig i foreningen.

F. Til andre personer, der er indtegnet på en aktiv venteliste og en passiv venteliste hos bestyrelsen efter indstilling fra en andelshaver. På den aktive venteliste står kandidater, der er fyldt 18 år og som ønsker lejlighed snarest, og på den passive venteliste står kandidater, der er fyldt 15 år og som ønsker en lejlighed på et senere tidspunkt. På begge lister optjener kandidater anciennitet. Kandidater fra passiv ventelisten kan frit, når man opfylder betingelserne, flytte til den aktive venteliste og placeres på listen i forhold til deres anciennitet. Hver andelslejlighed kan indstille 2 kandidater til ventelisterne, enten én på hver liste eller to på én liste. Hvis en kandidat på den aktive venteliste siger nej to gange til et tilbud, bliver vedkommende slettet af listen og kan ikke optages igen, før der er gået mindst et år.

G. Andre der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

- 13.3. En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til en ægtefælle/samlever, der i mindst de seneste 3 år har haft fælles husstand med andelshaveren i andelsboligforeningen. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet det dog ved nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt. Såfremt en andelshaver overdrager bolig til ægtefælle/samlever, så skal der forholdes som i § 14 og 15.
- 13.4. Generalforsamlingen fastsætter på forslag fra bestyrelsen de nærmere regler for, hvorledes ventelistesystemerne skal administreres..
- 13.5. Såfremt to eller flere andelshavere efter ovenstående bestemmelser er ligeberettiget til at overtage samme bolig og denne berettigelse er fremkommet via anciennitetsbestemmelse, bestemmes afgørelsen af, hvem der har beboet ejendommen i længst tid fra før ejendommen blev til andelsboligforening. Hvis dette giver ligestilling eller ikke kan oplyses, trækkes der lod.

## § 14

### Pris

14.1. Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. Bestyrelsen skal 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 ind til 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 i foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

B. Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.

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

D. Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg eller prisnedslag under hensyn hertil.

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.

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. Køber skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller rets handlen. 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 og så vidt muligt med dokumentation af faktiske udgifter med bilag.

14.5. Fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelle pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand fastsættes af den af foreningen sædvanligt benyttede vurderingsmand. Udgiften hertil betales af sælger.

14.6. Såfremt der opstår uenighed mellem sælgeren, køberen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar, løsøre eller 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 parter. Voldgiftsmanden fast-



sætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges en part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

## § 15 **Fremgangsmåde**

- 15.1. Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal køber 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. Såfremt der aftales et nedslag i den pris, der kunne godkendes efter § 14, skal det af specifikationen fremgå, på hvilke poster nedslaget er givet. Køber skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens 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 sælger og/eller køber 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- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- 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.
- 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 o. lign. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- 15.5. Snarest muligt efter køberens 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. Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren, 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 køberen.

## § 16

- 16.1 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. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 hverdage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående, som oprindelig 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.

- 16.2. Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

#### § 17

- 17.1. Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, udbyder bestyrelsen andelen til salg efter gældende vedtægter jf. § 13.2 C til og med 13.4.

### VIII. DØDSFALD, SAMLIVSOPHÆVELSE, OPSIGELSE, EKSKLUSION OG LEDIGE LEJLIGHEDER

#### § 18 **Dødsfald**

- 18.1. I tilfælde af 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 fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
- B. Afdødes børn.
- Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.
- 18.3. Hvis boligen ikke overtages ifølge § 18 stk. 1 og 2 sælges den efter reglerne i § 13 stk. 2 C–F.
- 18.4. Det påhviler boet efter den afdøde andelshaver at foranledige, at skifteretten tilstiler bestyrelsen meddelelse om, hvem der har fuldmagt til at repræsentere boet.
- 18.5. Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræffer næstefter 3 måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen efter reglerne i § 17, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelse skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet som anført i § 15.

**§ 19 Samlivsophævelse**

- 19.1. Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer/får 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 de seneste 3 år før samlivsophævelsen.
- 19.3. Ved fortsættelse af medlemskab 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 overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3–6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle indtræder i tidligere andelshavers forpligtigelser overfor foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

**§ 20 Opsigelse**

- 20.1. En andelshaver kan ikke opsi sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13–19 om overdragelse af andelen.

**§ 21 Eksklusion**

- 21.1. I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen.

A. Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art. Påkravsgebyr beregnes i henhold til lejelovens regler.

B. Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilken foreningen har ydet garanti, jfr. § 16 stk. 1

C. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist jfr. § 9.

D. Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere, herunder overtræder husorden eller vedtægter.

E. Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelsen af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.

F. Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejereren til at ophæve lejemålet.

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

§ 22 **Ledige lejligheder**

- 22.1. I tilfælde hvor en tidligere udlejet bolig skal overgå til en andelshaver eller en bolig, hvor den tidligere andelshaver har mistet indstillingsretten efter §§ 17, 18 eller 21, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal denne sælge bolig i henhold til § 13 stk.2, C–F. Såfremt boligen ikke overtages i henhold til § 13 stk. 2 C-F skal det ved brev eller opslag med mindst 14 dages varsel bekendtgøres, at andelshaverne kan indstille en kandidat til boligen, og der trækkes lod mellem de indstillede kandidater, der kan godkendes af bestyrelsen, jfr. § 13 stk. 1. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

**IX. GENERALFORSAMLING**

§ 23

- 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, referent og stemmeoptællingsudvalg.
  2. Bestyrelsens beretning.
  3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport, andelspriser og eventuelle reguleringer for tiden indtil næste generalforsamling.
  4. Forelæggelse af drifts – og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning, om eventuel ændring af boligafgiften.
  5. Forslag.
  6. Valg til bestyrelsen
  7. Eventuelt valg af administrator
  8. Eventuelt valg af revision
  9. Eventuelt
- 23.3. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller ¼ af foreningens medlemmer eller revisor eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 24

- 24.1. Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden og eventuelle forslag til forretningsorden.

- 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 døgn 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) adgangsberechtigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator eller revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamling
- 24.5. Hver andel giver een stemme. I forbindelse med, at en andelshaver har overtaget en bolig og andel med henblik på sammenlægning af boliger, tillægges pågældende andelshaver ligeledes kun en stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem, der bebor lejligheden sammen med andelshaveren, eller til en anden andelshaver. Een andelshaver kan dog kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt.

## § 25

- 25.1. Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i § 25 stk. 2-4. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer 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 % , eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af afgivne ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endelig vedtages med et flertal på mindst 2/3 af afgivne ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.
- 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 3/4 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 3/4 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 3/4 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

## § 26

- 26.1. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

- 26.2. Generalforsamlingen fastsætter på forslag fra dirigenten en forretningsorden, hvor de nærmere regler om talerorden, behandling af forslag, referat mv. fastlægges. Forretningsordensbestemmelserne er gældende for efterfølgende generalforsamlinger indtil forretningsordenen ændres ved generalforsamlingsbeslutning.
- 26.3. Referenten optager generalforsamlingen i referat. I almindelighed udarbejdes et beslutningsreferat, men ethvert medlem er berettiget til på generalforsamlingen at begære sit indlæg optaget ordret i referatet. Såfremt et medlem på generalforsamlingen begærer det, skal det pågældende medlem være berettiget til at gennemgå referatet og få sin eventuelle divergerende opfattelse optaget som en kommentar til referatet inden dette godkendes af dirigenten og sendes til de øvrige medlemmer. Referatet godkendes af dirigenten og underskrives af hele bestyrelsen. Referat af generalforsamlinger skal sendes til andelshaverne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.
- 26.4. Generalforsamlingsbeslutninger truffet i medfør af bestemmelserne i foreningens vedtægter er bindende for foreningen, bestyrelsen og medlemmerne på samme måde som vedtægtens bestemmelser..
- 26.5. Bestyrelsen orienterer generalforsamlingen om, hvilke tekniske og juridiske rådgivere, bestyrelsen har valgt at benytte.
- 26.6. Generalforsamlingen fastsætter på forslag fra bestyrelsen eller andelshavere retningslinier for, hvorledes større vedligeholdelses – og forbedringsarbejder skal planlægges og gennemføres.

## **X. BESTYRELSE OG ADMINISTRATION**

### **§ 27 Bestyrelse**

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

### **§ 28**

- 28.1. Bestyrelsen består af en formand og 2 – 4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- 28.2. Formanden vælges af generalforsamlingen for 1 år ad gangen.
- 28.3. De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for 1 år ad gangen.
- 28.4. Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen 1 eller 2 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 een person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen.
- 28.6. Bestyrelsen konstituerer sig med en næstformand, en sekretær og en kasserer.

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 tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

## § 29

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 har ansvaret for, at der bliver skrevet 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 andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

## § 31 **Administration**

31.1. Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars – samt kautionsforsikring til som administrator at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser

31.2 Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende § 31 stk. 4 – 6 finder da anvendelse.

31.3. Bortset fra en mindre kassebeholdning hos kassereren skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut eller hos giro, på hvilken konto der kun skal kunne foretages hævning eller overførsel ved underskrift af formand og 2 bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger fra andelshavere og lejere, her under også indbetalinger i forbindelse med salg af andele, skal ske direkte til en sådan konto, lige som også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på kontoen.

31.4. Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføringen til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma, og/eller overlade opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket skal bestyrelsen af sin midte vælge en kasserer, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske betalinger.

31.5. Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshavere og trediemand tegner foreningen ansvars – og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten

## § 31 A

- 31.A.1 Bestyrelsen ansætter en ejendomsfunktionær eller er ejendomsservicefirma.
- 31.A.2 Mellem ejendomsfunktionæren/servicefirmaet og foreningen indgås tillige en skriftlig aftale, hvor ejendomsfunktionærens/servicefirmaets opgaver og beføjelser nærmere fastlægges.
- 31.A.3 Ejendomsfunktionæren/servicefirmaet har reference til bestyrelsen, som desuden tilrettelægger arbejdet og pålægger opgaver indenfor aftalens rammer.

## § 31 B

- 31.B.1 Med erhvervslejere indgås en skriftlig lejeaftale, hvor reglerne om det lejedes brug, overdragelsesret, regulering af lejen mv. nærmere fastlægges.
- 31.B.2 Lejeaftalen udarbejdes af bestyrelsen og forelægges den af generalforsamlingen valgte advokat eller foreningens eventuelle administrator til gennemgang og kommentar.
- 31.B.3 Som en del af beretningen redegør bestyrelsen hvert år på den ordinære generalforsamling for de lejeaftaler, der er indgået og for de betingelser, aftalerne er indgået på.
- 31.B.4 Generalforsamlingen beslutter på bestyrelsens forslag i hvilket omfang, der i tiden indtil næste generalforsamling skal søges gennemført forhøjelse af lejen.

## XI. REGNSKAB OG REVISION

### § 32 **Regnskab**

- 32.1. Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er 1. august til 31. juli.
- 32.2. I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris, og eventuelle prisudvikling på andelene, som skal godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.
- 32.3. Som note til regnskabet oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 16.
- 32.4. Hvert år medtages i budgettet og resultatopgørelsen et beløb til henlæggelsen i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelser 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.



33.2. Generalforsamlingen kan desuden vælge en eller to interne kritiske revisorer blandt foreningens egne medlemmer. Såfremt der er valgt kritiske revisorer, afgiver den interne revision en beretning til den ordinære generalforsamling om sit virke og om resultaterne af revisionsarbejdet.

§ 34

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

## XII. ORGANISATIONSFORHOLD

§ 35

35.1. Indtil generalforsamlingen beslutter andet, er Andelsboligforeningen OF 51 medlem af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF). Beslutning herom træffes med simpelt flertal.

## XIII. OPLØSNING

§ 36

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 generalforsamling den 13. maj 2009 og med senere ændringer vedtaget den 4. november 2009, 23. november 2010 og 30. november 2011.

I bestyrelsen:



Ole Mandrup  
Iben Jackson