

**Vedtægter, husorden, altanorden
samt regler for sammenlægning
for AB Nymindegaard**

Addo Sign identifikationsnummer: 23fde3b7-3118-49bd-98db-5e02d2a87090

Gældende fra 11. juni 2025

Indholdsfortegnelse

Indhold

§ 1 Navn og hjemsted	3
§ 2 Formål	3
§ 3 Medlemmer	3
§ 4 Indskud	4
§ 5 Hæftelse	4
§ 6 Andel	4
§ 7 Boligaftale	5
§ 8 Boligaftgift	5
§ 9 Vedligeholdelse	5
§ 10 Forandringer i lejligheden	6
§ 11 Fremleje	7
§ 12 Husorden	8
§ 13 Overdragelse	8
§ 14 Pris	9
§15 Fremgangsmåde ved salg, tilstand ved salg, krav til sælger og køber ved salg	10
§ 16 Garanti for lån	11
§ 17 Ubenyttede boliger	12
§ 18 Dødsfald	12
§ 19 Samlivsophævelse	13
§ 20 Opsigelse	13
§ 21 Eksklusion	14
§ 22 Digital kommunikation	15
§ 23 Generalforsamling	16
§ 24 Indkaldelse m.v.	16
§ 25 Flertal	17
§ 26 Dirigent m.v.	17
§ 27 Bestyrelse	18
§ 28 Bestyrelsesmedlemmer	18
§ 29 Bestyrelsens virke og beslutningsdygtighed	19
§ 30 Tegningsret og legitimation	19
§ 31 Administration	19
§ 32 Regnskab	20
§ 33 Revision	20
§ 34 Fremsendelse af regnskab	20
§ 35 Opløsning	20
Husorden	22
Altanorden	26
Regler for sammenlægning af lejligheder	28

Vedtægter for Andelsboligforeningen Nymindesgaard

§ 1 Navn og hjemsted

- (1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen Nymindesgaard.
- (1.2) Foreningens hjemsted er i Københavns kommune og foreningen er stiftet den 3. marts 1925.

§ 2 Formål

- (2.1) Foreningens formål er at erhverve eje og administrere ejendommens matr.nr. N. 5234, 5235, 5236, 5237, beliggende Bechgaardsagde 1 – 15, Otto Mallings Gade 5 – 7, Lange-Müllersgade 2 – 16 og Nygårdsvej 54 – 56.

§ 3 Medlemmer

- (3.1) Som andelshaver kan, med bestyrelsens godkendelse, optages enhver, der er fyldt 18 år og som 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 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 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.
- (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 én 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. Ved internt flytning i foreningen tillades det at benytte 2 boliger i op til 3 måneder. Bestyrelsen kan give dispensation til at udvide denne periode. Man har dog kun rettigheder som en andelshaver i perioden
- (3.6) Der kan maksimalt optages 2 andelshavere pr. andelsbevis.
- (3.7) Ved optagelse af ny andelshaver til et eksisterende andelsbevis kan kun optages personer, som har haft sammenhængende folkeregisteradresse i andelen og

dokumenterbart fælles husstand med eksisterende andelshaver i mindst 1 år op til ansøgningsdato for optagelsen.

Bestyrelsen kan nægte optag af ny andelshaver på eksisterende bevis, hvis der tidligere er foretaget udskiftning af medandelshaver og der kan være mistanke om forsøg på omgåelse af ventelister.

§ 4 Indskud

- (4.1) Oprindeligt indskud udgør i alt kr. 198.370,- svarende til et fordelingstal på kr. 13,86 pr.m2.,
- (4.2) Indskuddet skal indbetales kontant, idet dog beboere, der indtræder ved stiftelsen, kan modregne depositum, forudbetaling og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto.
- (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 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 indskud.
- (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 § 6 b.
- (6.3) Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til

andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.

§ 7 Boligaftale

- (7.1) Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.
- (7.2) En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form uden bestyrelsens skriftlige tilladelse.
- (7.3) Erhvervsmæssig brug som er accepteret på tidspunktet for nærværende vedtægternes godkendelse vil fortsat blive accepteret. Dog kan overdragelse af denne ret til erhvervsmæssig brug kun overdrages med bestyrelsens skriftlige tilladelse.

§ 8 Boligaftgift

- (8.1) Basisboligaftgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
- (8.2) Indbyrdes forhold mellem basisboligaftgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes således, at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i tilvækst til foreningens formue, jf. § 6, stk. 1 eller i henhold til den fordeling, som besluttet af generalforsamlingen, såfremt denne måtte være anderledes.
- (8.3) Udover basisboligaftgiften betaler andelshavere med altan eller fransk altan et tillæg til boligaftgiften for etablering af altan. Tillægget fastsættes af generalforsamlingen, gældende i 30 år fra altanerne er opsat. Endvidere betales til vedligeholdelse af altanerne et beløb, der ligeledes fastsættes af generalforsamlingen ved simpelt flertal.
- (8.4) Ved for sen betaling af boligaftgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.

§ 9 Vedligeholdelse

- (9.1) En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af fjernvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. 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.

Følgende er i denne sammenhæng at betegne som indvendig vedligeholdelse der påhviler den enkelte andelshaver a) elektriske installationer fra og med mållerramme. b) sanitære installationer fra fødeledninger og til faldstammer. c) maling af fjernvarmeinstallationer. Øvrig vedligeholdelse af fjernvarmeinstallationerne påhviler foreningen.

- (9.2) En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom kælder og loftrum. 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) Andelshavere med altan har den fulde vedligeholdelses- og fornyelsespligt af altanen.
- (9.4) En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- (9.5) Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.
- (9.6) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 21.
- (9.7) Udgifter i anledning af større udefrakommende skader på ejendommen, såsom vandskader, hussvamp og lignende afholdes af foreningen.
- (9.8) Dette gælder dog ikke såfremt årsagen til en hændelig skade kan henføres til en andelshavers forhold. Eksempler på skader for hvilke en andelshaver er personlig ansvarlig er vandskader der skyldes manglende rensning af afløb, mangelfuld installation, brug eller vedligeholdelse af vaskemaskiner og opvaskemaskiner, manglende vedligeholdelse af toilet, badeværelse eller køkken m.v. I disse situationer påhviler det den enkelte andelshaver at udbedre skaderne i både egen lejlighed, og på selve ejendommen og/eller hos underboer og naboer.

§ 10 Forandringer i lejligheden

- (10.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest fire uger inden arbejdet påbegyndes. 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.
- (10.2) 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.
- (10.3) Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

- (10.4) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings 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.
- (10.5) Ønsker en andelshaver at udføre forbedringer af sin lejlighed af en sådan karakter, at der sker indgreb i den del af ejendommen hvis vedligeholdelse ikke påhviler andelshaveren, skal denne inden arbejdet iværksættes fremlægge en detaljeret beskrivelse af det ønskede arbejde til bestyrelsens godkendelse.
- (10.6) Således kræves bestyrelsens godkendelse bl.a. hvis der ændres på EL eller VVS installationer.
- (10.7) Såfremt bestyrelsen anser det for nødvendigt, kan der kræves et efter bestyrelsens skøn passende depositum, til dækning af eventuelle udgifter til reparation af ejendommen eller af en anden andelshavers lejlighed, som følge af det udførte arbejde.
- (10.8) Alle tilladelser af attester, ibrugtagningstilladelser og andre godkendelser fra myndighederne skal opbevares af bestyrelsen sammen med det originale andelsbevis.

§ 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 og stk. 3.
- (11.2) En andelshaver som har beboet sin lejlighed i minimum ét år kan fremleje sin bolig med bestyrelsens skriftlige tilladelse. Tilladelsen vil blive givet, hvis en andelshaver af særlige grunde midlertidigt må fraflytte sin bolig for en kortere periode.
- (11.3) Tilladelse til fremleje kan gives i op til to år inden for en periode af fem år.
- (11.4) Bestyrelsens skal endvidere godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet. Det er en betingelse for bestyrelsens godkendelse, at lejeforholdene fremgår af en standard lejekontrakt godkendt af By- og Boligministeriet. Bestyrelsen skal modtage en kopi heraf.
- (11.5) Den fraflyttede andelshaver skal straks skriftligt meddele bestyrelsen sin midlertidige nye adresse. Det understreges, at lejeforholdet alene består mellem andelshaveren og fremlejeren, og at den fraflyttede andelshaver på uændrede vilkår er ansvarlig for betaling af den månedlige boligafgift, samt for overholdelse af foreningens vedtægter og husorden, ligesom at det er andelshaveren ansvar, at fremlejeren overholder vedtægter og husorden.
- (11.6) Bestyrelsen kan til enhver tid bringe fremlejemålet til ophør med en måneds varsel til den 1. i en måned, ved manglende betaling eller ved manglende overholdelse af vedtægter og/eller husorden.
- (11.7) Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af bestyrelsen fastsatte betingelser. Der gives ikke tilladelse til nogen form for kommerciel udlejning af værelser, eller etablering af klubværelser. Der gives ikke tilladelse til udlejning af

enkeltværelser, såfremt der herved bor mere end én person per værelse i lejligheden.

- (11.8) Det er for såvel ved fremleje som ved udleje af enkeltværelser en betingelse, at samtlige de beboere der tager ophold i lejligheden har folkeregisteradresse dér. Manglende folkeregisteradresse betragtes som misligholdelse af fremlejeforholdet, der af bestyrelsen kan bringes til ophør.

§ 12 Husorden

- (12.1) Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden. Alle andelshavere skal følge og overholde foreningens husorden. Skader forårsaget ved overtrædelse af husorden erstatter andelshaveren.
- (12.2) Husdyr må ikke holdes i ejendommen.

§ 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 slægtninge eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
 - B) Såfremt andelen ikke sælges i henhold til litra A) skal den tilbydes naboer til sammenlægning, jf. reglerne herom
 - C) Samtidig med naboerne litra B) tilbydes andelen, skal alle andre andelshavere i foreningen også tilbydes andelen. Dette offentliggøres ved elektronisk opslag.
 - D) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.
- Fortrinsretten i henhold til afsnit C er – udover ved sammenlægning og samlivsophør §19.4 - betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes jf. reglerne i litra B og C og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen, jf. litra D.
- (13.3) Fortrinsretten gælder kun ved handel til maksimalprisen.
- Ønsker flere eksisterende andelshavere at erhverve andelen til maksimalprisen tilfalder retten til at købe andelen den andelshaver med størst anciennitet i foreningen indenfor den indstillingsgruppe man er i - litra §13.2.b og §13.2.c.

Den interne ventelisteanciennitet fastsættes efter overdragelsesdato for sidste overdragelse jf §13 stk 2 af pågældende andel.

Der gøres særskilt opmærksom på, at foreningen har udarbejdet et regelsæt for sammenlægninger som skal overholdes, og som evt. interesserede andelshavere til sammenlægning er forpligtet til at gøre sig bekendt med inden der bydes på en andel. Reglerne for sammenlægning er formuleret i et selvstændigt dokument, som er vedlagt disse vedtægter, og som har samme gyldighed som var de indsat direkte i vedtægterne. Der gøres endvidere opmærksom på, at den enkelte andelshaver er ansvarlig for at gøre sig bekendt med behovet for indhentelse af evt. kommunale tilladelser, samt for overholdelsen af evt. kommunale og byggetekniske påbud.

(13.4) Ved salg af en andel skal der ske fremvisning af lejligheden.

Det er en forudsætning for at stå på en venteliste i foreningen, at man har meddelt den ventelisteansvarlige sin e-mailadresse, da alle opslag om ledige lejligheder vil blive fremsendt elektronisk, med angivelse af tid og sted for besigtigelse, samt pris mv. I opslaget noteres en frist, som skal overholdes for at gøre brug af sin venteliste anciennitet.

Lejligheden skal ikke senere igen udbydes til foreningens ventelister, selvom den evt. handles til en lavere pris, end den har været tilbudt til interesserede på foreningens ventelister.

(13.5) Andelshavers interne ventelisteanciennitet nulstilles ved alle former for overdragelser med undtagelse af forholdene beskrevet i litra A, B

A) Andelshavers interne anciennitet nulstilles ikke såfremt overdragelse sker ifm. med optagelsen af samlever på andelsbevis, jf. §3, stk 6 og 7

B) Hvis flere andelshavere er optaget på samme andelsbevis jf. §3, stk 6 og 7, og en af disse andelshaverne udtræder som medlem af foreningen, nulstilles den tilbageblivende andelshavers anciennitet ikke.

§ 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 retningslinjer:

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. Andelenes 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. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at

klausulen skal oprettes på en standardformular.

- B) Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af én 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 respektive 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, ekskl. 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. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.
- (14.4) Fastsættelse af værdien af forbedringer af andelen, samt inventar og løsøre der medfølger i handlen fastsættes med bindende virkning for både køber og sælger af den til enhver tid udpegede sagkyndige der besigtiger andelen. Der kan alene benyttes den sagkyndige, som bestyrelsen har udpeget, for at få en ensartet vurdering af forbedringerne. En sælger af en andel kan ikke undlade at lade denne vurdering foretage uanset om der tages betaling for forbedringer eller ej, idet der tillige kan være tale om fradrag i købesummen. Den sælgende andelshaver afholder alle udgifter til udarbejdelsen af vurderingsrapporten.

§15 Fremgangsmåde ved salg, tilstand ved salg, krav til sælger og køber ved salg

- (15.1) Al handel/overdragelse af andele skal foregå via andelsboligforeningens bestyrelse, og på dokumenter udarbejdet eller godkendt af foreningens bestyrelse. Foreningens bestyrelse fastsætter de nærmere regler for overdragelse, herunder reglerne for underskrift, frister for deponering, garantistillelse, tilbagehold, frigivelse til sælger m.v.
- (15.2) Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsrapport 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 skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.
- (15.3) Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrageren og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren

refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller auktion.

- (15.4) Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- (15.5) Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende.
- (15.6) Alle installationer i lejligheden overtages i fuld forsvarlig stand og skal afleveres i samme stand ved fraflytning.
- (15.7) Loft- og kælderrum modtages tømte og rengjorte og skal afleveres i samme stand ved fraflytning.
- (15.8) Ved salg af en andel påhviler det andelshaveren at få foretaget et VVS- og EL tjek. El-tjek og VVS-tjek skal udføres af den autoriserede El- og VVS-installatører som bestyrelsen anviser, og der kan ikke benyttes andre. VVS og EL tjek skal udleveres til såvel køberen af andelen som foreningens bestyrelse. Den sælgende andelshaver er ansvarlig for udbedring og bekoster udbedring af alle ulovlige forhold i VVS og EL rapporter inden overtagelsesdagen. Udbedring af ulovlige fejl og mangler skal dokumenteres/bekræftes af den autoriserede VVS eller EL installatør der har udført arbejdet.
- (15.9) Køber af en andel har 30 dage at regne fra overdragelsesdatoen af andelsboligen til at indberette eventuelle fejl og mangler i lejligheden. Indberetningen skal afleveres skriftligt til bestyrelsen. Såfremt andelsboligforeningens bestyrelse er enig i opgørelsen af fejl og mangler, vil forholdene blive fremlagt for sælger. Manglerne udbedres for sælgers regning efter godkendelse fra bestyrelsen. Foreningens bestyrelse er berettiget og forpligtet til at tilbageholde så stort et beløb som skønnes nødvendigt til at udbedre de konstaterede fejl og mangler. Restbeløbet udbetales til sælger med de sædvanlige begrænsninger.

§ 16 Garanti for lån

- (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 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 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 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, skal boligen opslås ledig blandt andelshaverne. Den med størst anciennitet vil få den tildelt. Bestyrelsen sørger for at vilkårene for overtagelsen, og at afregning finder sted som anført i § 15.

§ 18 Dødsfald

- (18.1) I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle/registrerede partner være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- (18.2) Hvis der ikke efterlades ægtefælle/registrerede partner, 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) Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.
- C) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
- D) Såfremt der ikke er én eller flere personer efter § 18.2, litra A), B) eller C) der opfylder betingelserne for at overtage lejligheden, skal denne tilbydes internt, til enten sammenlægning eller internt bytte. Jf. §13.2.b og §13.2.c
- E) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.
- (18.3) Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-7 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.
- (18.4) Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3 måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15.

§ 19 Samlivsophævelse

- (19.1) Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/registrerede partnere er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- (19.2) Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.
- (19.3) Ved ægtefælles/registreret partners fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller/registrerede partnere være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle/registrerede partner overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19 stk. 2 finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles/registrerede partners overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-7 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/registrerede partner i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.
- (19.4) I tilfælde af samlivsophør, hvor begge parter er optaget som andelshavere på samme andelsbevis jf. §3 stk. 6 og 7, kan den ene part benytte den interne anciennitet til at købe en ny andel jf. bestemmelser i §13 stk. 2 stk. C, mens den anden part forbliver i den originale andel, hvis minimum ét af følgende er krav er opfyldt.
- A) Begge parter har givet samtykke til proceduren, parterne har fælles barn/børn under 10 år og begge parter har været andelshavere og haft sammenhængende fælles husstand og folkeregisteradresse mindst 2 år i nuværende andel op til købsdato for ny andel.
- B) Begge parter har givet samtykke til proceduren, begge parter har været andelshavere og haft sammenhængende fælles husstand og folkeregisteradresse mindst 5 år i nuværende andel op til købsdato for ny andel.
- Efter købet af ny andel nulstilles den interne anciennitet for begge parter.

§ 20 Opsigelse

- (20.1) En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13 - 19 om overførsel af andelen.
- (20.2) Andelshaveren hæfter for betalingen af boligafgiften indtil denne forpligtelse med bestyrelsens accept og efter bestemmelserne i nærværende vedtægter eller anden lovgivning er overdraget til en ny andelshaver.

§ 21 Eksklusion

- (21.1) Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde:
- A) Når et medlem ikke betaler skyldige beløb senest 10 dage efter forfaldstid og ikke har betalt det skyldige beløb senest 8 dage efter skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Medlemmet vil inden eksklusion blive rykket to gange af foreningen og én gang af foreningens advokat.
 - B) Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest otte dage efter skriftligt påkrav herom, er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler og pålægges den misligholdende andelshaver.
 - C) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti.
 - D) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, så det er til gene for de øvrige medlemmer.
 - E) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksom eller andre andelshavere, eller gør sig skyldig i et strafbart forhold mod samme
 - F) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af sin andel betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen
 - G) Når et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til dem, som efter lejelovgivningen berettiger udlejer til at hæve lejemålet, herunder manglende overholdelse af vedtægter og/eller husorden
- (21.2) Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere over andelen – enten ved et tvangssalg eller ved at indlede en tvangsauktion. Når bestyrelsen ekskluderer et medlem på grund af restance over for foreningen, skal den til enhver tid gældende lejelovgivning om pligtige pengeydelse i lejeforhold være gældende med de i lovgivningen nævnte sanktioner, herunder skal bestyrelsen kunne begære foretagelse af en udsættelsesforretning med fogedens hjælp imod andelshaveren, såfremt denne ikke straks efter eksklusion fraflytter og rydder andelsboligen. Disse vedtægter er aftalt, som umiddelbart eksklusionsgrundlag i relation til fogedforretninger imod foreningens til enhver tid værende medlemmer.
- (21.3) Alle udgifter forbundet med udsættelsesforretningen og tvangssalget eller tvangsauktionen pålægges den misligholdende andelshaver, herunder retsafgifter, låsesmed, flyttefirma, advokatomkostninger m.v.

§ 22 Digital kommunikation

- (22.1) Bestyrelsen (og evt. administrator) er med vedtagelsen af nærværende vedtægter berettiget til med frigørende virkning at give alle meddelelser, indkaldelser, opkrævninger mv. i henhold til disse vedtægter ved digital post.
- (22.2) Såfremt et medlem ikke har adgang til elektronisk post, og fortsat ønsker at modtage konventionel post, skal medlemmet selv rette henvendelse til bestyrelse (og evt. administrator) med oplysning herom.
- (22.3) Medlemmer der indmeldes i foreningen efter vedtagelse af disse vedtægter, er forpligtet til at modtage al post digitalt, hvilket sikres ved, at sælger skal oplyse om købers e-mail ved anmodning om udarbejdelse af en købsaftale. Sælger skal samtidig oplyse køber om, at købers e-mail vil blive opbevaret af bestyrelsen, og fremadrettet benyttet til fremsendelse af formelle henvendelser fra bestyrelsen, i form af indkaldelser mv.
- Personer som er undtaget fra at modtage digital post fra det offentlige, kan tillige blive undtaget fra at modtage digital post fra bestyrelsen/foreningen, og vil som hidtil modtage posten fysisk i deres postkasse.
- (22.4) Medlemmet skal oplyse e-mailadresse til bestyrelsen (og evt. administrator.)
- (22.5) Medlemmet har selv ansvaret for at underrette bestyrelsen (og evt. administrator) om ændringer i disse oplysninger, samt at orientere kommende ejere om forpligtelsen til at sørge for, at bestyrelsen og evt. administrator altid har en aktuel kontaktadresse.
- (22.6) Meddelelser og dokumenter afsendt til den e-mailadresse eller tilsvarende digital kontakt adresse, som medlemmet har oplyst, anser bestyrelsen eller administrator som fremkommet med bindende virkning til medlemmet.
- (22.7) Bestyrelsen (og evt. administrator) er, uanset stk. 1-4, berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig eller anbefalet post.
- (22.8) En andelshaver kan ikke gøre nogen krav gældende mod foreningen/bestyrelsen/administrator, hvis kravet udspringer af ikke at have modtaget digitale beskeder, såfremt medlemmet ikke har oplyst, eller opdateret sin e-mailadresse

§ 23 Generalforsamling

(23.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

(23.2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 1. april med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Bestyrelsens beretning.
- 3) Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 5) Forslag.
- 6) Valg.
- 7) Eventuelt.

§ 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. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.

(24.2) Ekstraordinær generalforsamling kan indkaldes, når formanden, bestyrelsen eller en generalforsamling finder det nødvendigt, samt hvis en femtedel af medlemmerne skriftligt forlanger det. Med indkaldelsen til den ekstraordinære generalforsamling skal omdeles en angivelse af de emner der ønskes behandlet.

(24.3) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

(24.4) 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. Bestyrelsen og dirigenten er berettigede til at afvise behandling af et forslag, såfremt fremsætteren af forslaget ikke er til stede på generalforsamlingen: Bestyrelsen kan dog give tilladelse til, at forslaget fremsættes af en fuldmægtig, såfremt særlige forhold taler herfor.

(24.5) 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, men disse har alene taleret på generalforsamlingen med bestyrelsens accept, der så vidt muligt skal indhentes inden generalforsamlingens start. Personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen, men naturligvis ingen stemmeret.

(24.6) Hver andel giver én stemme uanset størrelse og fordelingstal. En andelshaver kan kun give fuldmagt til en anden andelshaver eller bestyrelsen. Hver andelshaver kan dog kun

afgive én stemme i henhold til fuldmagt foruden sin egen stemme. Bestyrelsen kan modtage fuldmagter fra flere andelshavere.

Fuldmagten skal specificere hvilke forslag, der gives fuldmagt til, eller specifikt udtrykke at være en generalfuldmagt for at være gyldig.

Fuldmagten skal være påført navn, bolignummer og underskrift.

§ 25 Flertal

- (25.1) Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2 - 4. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.
- (25.2) Forslag **om** vedtægtsændringer, **om** nyt indskud, **om** regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, **om** iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder hvis finansiering beregnet ud fra ydelsen på sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 %, **om** henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der årligt overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift og **om** optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelse er usikker og uden et maksimum på fremtidig ydelse, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et 2/3 flertal 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 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 og sin referent.
- (26.2) Der skrives protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af referenten, dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerende, skal tilstilles andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 27 Bestyrelse

- (27.1) Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.
- (27.2) Bestyrelsen forestår foreningens daglige drift og er forpligtet til, evt. med assistance, at føre nøje regnskab med foreningens midler.
- (27.3) Sager af større økonomisk omfang skal forelægges en generalforsamling, ligesom bestyrelsen skal forelægge generalforsamlingen budget for det løbende år.
- (27.4) Alle aftaler der indgås med bestyrelsen skal foreligge skriftlig og skal være underskrevet af mindst to af bestyrelsens medlemmer.

§ 28 Bestyrelsesmedlemmer

- (28.1) Bestyrelsen består af en formand, en kasserer og yderligere 2 - 4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- (28.2) Formanden og kasserer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen i henholdsvis ulige og lige år.
- (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 desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- (28.5) Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen blandt andelshaverne en intern revisor, der skal foretage revision med henblik på bedømmelse af rimeligheden af forvaltning af midler og afholdelse af udgifter.
- (28.6) Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.
- (28.7) Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand.
- (28.8) 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. Ved kasserens fratræden udpeger bestyrelsen en midlertidig egnet kasser indtil næste ordinære generalforsamling. Dette kan både være en andelshaver eller et eksternt firma. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 29 Bestyrelsens virke og beslutningsdygtighed

- (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) Der skrives protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.
- (29.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.
- (29.4) Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer, deriblandt formand eller næstformand er til stede.
- (29.5) Beslutning tages ved almindelig stemmeflerhed, kan stemmeflerhed ikke opnås, bortfalder forslaget. Ethvert forslag kan genfremsættes.

§ 30 Tegningsret og legitimation

- (30.1) Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.
- (30.2) Bestyrelsen er over for tredjemand legitimeret til at tegne foreningen. Denne legitimation kan med bestyrelsens sanktion overføres til foreningens kasserer og et bestyrelsesmedlem, dog kan bestyrelsen ikke uden generalforsamlingens bemyndigelse afhænde eller pantsætte foreningens ejendom og ej heller optage lån uden pantesikkerhed.

§ 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 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 nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse. Bestyrelsen er til enhver tid berettiget til at antage juridisk og økonomisk assistance, i den udstrækning at de finder det nødvendigt.
- (31.3) Bortset fra en mindre kassebeholdning skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævnning ved check eller brug af homebank/netbank ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. 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 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, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.

§ 32 Regnskab

- (32.1) Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen. Regnskabsåret følger kalenderåret.
- (32.2) I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 14. Forslaget anføres som note til årsrapporten.
- (32.3) Som note til årsrapporten oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 16.
- (32.4) Hvert år medtages i budgettet og resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens 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 årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol.

§ 34 Fremsendelse af regnskab

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

§ 35 Opløsning

- (35.1) Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- (35.2) 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 ordinære generalforsamling den 31. marts 2025,
samt ekstraordinære generalforsamling den 11. juni 2025

Underskrifter:

Kåre Gade Petersen
Formand

Victor Eisner Rothe
Kasserer

Stig Mercebach

Mette Heidemann Gregersen

Martin Panduro

Husorden for A/B Nymindegaard

Indledning

I en ejendom på Nymindegaards størrelse, der giver bolig til ca. 150 familier eller ca. 300-400 personer, er det påkrævet, af hensyn til at der til enhver tid hersker god ro og orden, at have sådanne husordenbestemmelser, som under alle forhold hjælper til opfyldelse af beboernes krav på gode boligvilkår i ejendommen.

Affald m.m.

Af hensyn til brandfare, trappevaskere og beboere må der ikke stå køkkenaffald eller andre effekter på hoved- eller køkkentrapper; køkkenaffald placeres i de dertil opstillede affalds-containere, og det må nøje påses, at der ikke spildes på trappegulve og i gården.

Altaner

Se særskilt altanorden

Antenner

Antenner/paraboler for radio og fjernsyn etc. må ikke opsættes på boligforeningens facader.

Barnevogne

Af hensyn til brandfaren er det ikke tilladt at henstille barne- og klapvogne i trappeopgange, i gennemgange eller andre steder, hvor de kan hindre fri passage. Det er tilladt at have barne- og klapvogne med sovende børn stående i gården; i alle andre tilfælde sættes de i barnevognsskur eller i eget kælderrum.

Cykler

Cykel- og knallertkørsel er ikke tilladt i port eller gård for større børn og voksne.

Cykler og knallerter må ikke henstilles i trappeopgange, gennemgange samt port og må ikke sættes op ad ejendommens udvendige facade; benyt de dertil indrettede cykelstativer.

I gården er cykel/knallertparkering kun tilladt på de dertil indrettede pladser, som er forbeholdt de andelshavere, der dagligt bruger deres cykel eller knallert; cykler og knallerter, der ikke bruges dagligt, skal sættes i de særskilte cykelkældre.

Parkering af Christianiacykler, cykelanhængere og lign. køretøjer må ligeledes kun parkeres på de dertil indrettede pladser.

I øvrigt gælder, at man ikke må bolte ovenstående fast til ejendommens installationer.

For løbende at sikre plads til alle gennemføres cykelrydninger 2 gange om året; dette varsles ved opslag på hoved- og køkkentrapper en måned før samt ved påsætning af manillamærker.

Vask og smøring af cykler må ikke foregå i gården; benyt cykelværksted i kælderen, Bechgaardsgade 11.

Døre

Hoved-, køkken-, kælder-, loft- og gennemgangsdøre skal altid holdes lukkede.

Forandringer

Ændringer, herunder ombygninger eller særlige installationer, må kun finde sted efter forudgående henvendelse til bestyrelsen.

Fortætningsfugt

Det er vigtigt at foretage hyppig udluftning i lejligheden - derved kan fortætningsfugt undgås.

Fuglefodring

Det henstilles til beboerne at undlade at nedkaste eller henlægge brød i gården, da dette forøger risikoen for tilhold af rotter.

Fælles og private rum

Tørrelofter, loft og kældergange må ikke benyttes til opbevaring af private effekter.

Pulter- og kælderrum, der hører til de enkelte boliger, skal holdes forsvarligt aflåst. Ejeren skal sørge for, at sådanne rum tømmes ved beboerskifte.

Gårdmiljø

Brug af grill må kun foregå på de dertil indrettede grillpladser; dette gælder også private grill.

Efter brug af fællesgrill er den enkelte beboer selv ansvarlig for rengøring af grill samt oprydning.

Havemøblerne er til alle og kan som sådan ikke reserveres, men fordeles efter først til mølle princippet. Hvis man flytter møblerne, sørger man selv for at sætte dem på plads efter endt brug.

Overtrædelse af disse regler er til gene for alle beboere, giver dårligt indtryk, bidrager til uorden og eventuel ødelæggelse på ejendommen, som kan belaste foreningen med store udgifter. Disse udgifter kan i givet fald pålignes den eller de personer, som har forvoldt skade.

I gentagestilfælde kan bestyrelsen tage medlemskabet op til overvejelse.

Husdyr

Der må ikke holdes husdyr i ejendommen, og besøgende husdyr må ikke færdes i gården.

Internetforbindelse

Andelsboligforeningen stiller internetforbindelse til rådighed via betaling over huslejen. Brug af internetforbindelsen skal foregå inden for god internetskik. Misbruger eller chikanerer en andelshaver forbindelsen, vil den pågældende andelshavers adgang til brug af internetforbindelsen blive lukket.

Musik og støj

Musikeren samt støjende underholdning skal foregå med hensyntagen til andre beboere og kun i rimelig udstrækning. Dette gælder ligeledes for fester - dog skal man annoncere disse ved opslag i egen samt tilstødende opgange. Fordrer sygdomstilfælde ekstraordinær ro, ordnes dette bedst ved, at beboerne taler herom indbyrdes. Brug af støjende værktøj, støvsugning og lign. må ikke finde sted mellem kl. 21.00 og kl. 07.00. Transportable radioer m.m. må ikke benyttes i gården.

Brug af private vaskemaskiner skal følge tiderne i fællesvaskerierne.

Der bor familier i alle tilstødende lejligheder, hvorfor man ikke med rimelighed kan forlange en tilsvarende ro som i eget hus, ligesom man ikke kan støje som i eget hus.

Rygning

Det er ikke tilladt at ryge på fællesarealerne dette gælder også i gården. Rygning på altanerne er heller ikke tilladt. Skal der ryges skal det forgå i egen andel eller på gaden.

Skader

Skader på ejendommen skal altid meldes til bestyrelsen, enten skriftligt eller på kontoret. Små skader kan dog anmeldes til Varmemesteren.

Storskrald

Stort affald må ikke placeres i skralderummet, men placeres i eget kælder/loftsrum indtil nærmere bekendtgørelse om afhentning. Ved akut pladsproblem kan Varmemesteren eventuelt anvise midlertidig plads.

Trapper

Støjende færdsel og adfærd på trappegange skal undgås, da mange familier har soveværelse beliggende umiddelbart op til hovedtrappen.

Trivsel

For såvel børn som voksne skal der være trivselsmuligheder i A/B Nymindegaard. Forældrene bedes hjælpe til med at undgå, at deres børn og disses kammerater leger eller støjer på trapperne, på loft- eller i kældergange, i gennemgange og i port. Boldspil er tilladt i gården, hvis det ikke er til gene for beboerne eller gårdmiljøet, herunder beplantning. Fælleslegetøj placeres efter brug i dertil indrettet kasse på legepladsen, privat legetøj placeres i eget kælderrum.

Tæppebankning

Bankning af tæpper og lign. må kun finde sted på tørrepladserne og under hensyntagen til evt. vasketøj, og kun på hverdage i tiden kl. 07.00–08.00 samt kl. 19.00–20.00.

Tøjtørring

Tørring af tøj må kun ske de anviste steder. Ved afbenyttelsen af tørrepladserne skal der vises hensyn, og hvis det er muligt ophænges tøjet fra midten og udefter. Tørt tøj, som hænger natten over, kan, hvis pladsmanglen kræver dette, eventuelt nedtages af Varmemesteren; det samme gælder for tøjsnore.

Vandspild

Undgå unødigt vandspild - sørg venligst for, at haner og blandingsbatterier har tætte pakninger.

Vaskeriregler

1. Vaskerierne er for andelshaveren og dennes husstand.
2. Første tur starter tidligst kl. 07.00, dog udgår første tur på lørdage, samt søn- og helligdage.
3. Sidste tur skal være afsluttet kl. 21.00, men maskinerne skal være stoppet kl. 20.30.
4. Vasketure skal respekteres indtil 15 minutter efter aktuelt tidspunkt.
5. Tur reservation følger vaskemaskinerne, dvs. at en vis overlapning kan forekomme.
6. HUSK at rengøre vaskeriet (inkl. maskinerne) efter endt brug.

OBS!!! Se også punktet musik og støj.

Vinduer

Dersom nogen åbner vinduer på trappegange, skal samme lukke dem om aftenen. Vinduerne på pulterkamre og i kælderrum skal holdes lukkede i storm- og regnvejr. Vinduer på tørrelofter må ikke stå åbne om natten. Eventuelle skader, der er opstået på grund af åbentstående vinduer, er at udbedre for det pågældende medlems regning.

SAGER, DER IKKE ER TAGET HØJDE FOR I DENNE HUSORDEN, BEHANDLES AF BESTYRELSEN UNDER HENSYN TIL GOD BOLIGETIK.

Ovenstående husorden er udformet under henvisning til Erhvervs- og Økonomiministeriets (tidligere Boligministeriet) bekendtgørelse nr. 81 af 27. februar 1976 med senere ændringer om brandsikring af etageboligbygninger.

Således vedtaget på den ordinære generalforsamling den 14. Juni 2021.

Altanorden for anvendelse af altaner i A/B Nymindesgaard

Formålet med reglerne er at skabe en positiv og respektfuld brug af altanerne. Brugen af altanerne skal bero på almindelig sund fornuft og altanordenen skal ses som en forlængelse af foreningens generelle husorden. Reglerne gælder for altaner og franske altaner, herefter benævnt altaner.

1. Der skal udvises almindeligt hensyn til de andre beboere i foreningen. I øvrigt gælder den almindelige husorden.
2. Foreningen er ansvarlig for at vedligeholde altanerne (gulv, gelænder, balustre, bund m.v.) og døre (i samme omfang som det gælder for foreningens vinduer) mod betaling af et obligatorisk vedligeholdelsesgebyr, som betales af alle andelshavere, som har en altan.
Er det opsparede vedligeholdelsesgebyr ikke tilstrækkeligt, er altanejerne forpligtet til at indbetale det nødvendige ekstra beløb. Beløbene afstemmes i forhold til om der er tale om en stor altan, lille altan eller fransk altan.
3. Altanerne må ikke males og der må ikke skrues noget ned i træet eller ind i metallet på altanen
4. Der må ikke opsættes noget på facaden.
5. Planter skal vandes med forsigtighed af hensyn til underliggende altaner og gårdareal.
6. Altanerne skal holdes rene og ryddelige og må ikke bruges til opbevaring af møbler, cykler, papkasser, flasker, affald eller lignende.
7. Der må ikke opsættes paraboler eller antenner på altanerne.
8. Der må ikke opsættes markiser og permanente parasoller.
9. Der må ikke opsættes blinkende eller stærkt lys, som kan være til gene for andre beboere. Juleudsmykning må hænge fra 1. søndag i advent eller 1. december til 6. januar.
10. Altankasser skal altid være gjort forsvarligt fast til altanen med f.eks. strips eller lignende.
11. Den enkelte altanejer sikrer, at eventuelle genstande ikke kan blæse ud over rækværket og dermed være til fare for andre beboere.
12. Eventuelle læhegn skal være i samme farve som balustrene på altanen og må ikke gå ud over altanernes kanter.
13. Altanerne må ikke overdækkes med net eller lignende.
14. Der må ikke grilles eller benyttes anden form for åben ild, herunder bål eller havefakler. Dette omfatter ikke stearinlys.
15. Der må ikke ske nedkastning fra altanerne af nogen form.
16. Tørring af tøj må kun ske, såfremt det ikke hænger ud over eller over rækværkets højde.
17. Det er ikke tilladt af affyre fyrværkeri fra altanerne.
18. Beboerne på 4. sal må ikke hælde væsker eller kaste andre genstande i tagrenden.
19. Der må ikke saltes på altangulvet, da det ødelægger træet.

20. Skader på altanen, døren eller ejendommen som følge af brug af altaner, skal altid meldes til bestyrelsen. Eventuelle skader, som er opstået på grund af altanejerens eller dennes gæsters uagtsomme handlinger, skal udbedres for den pågældende altanejers regning. Udbedring skal ske efter aftale med bestyrelsen.
21. Rygning på altanen er ikke tilladt.
22. Musiceren samt støjende underholdning skal foregå med hensyntagen til andre beboere og kun i rimelig udstrækning, dog ikke mellem kl. 21. og kl. 07.00.

Sager, der ikke er taget højde for i denne altanorden, behandles af bestyrelsen under hensyn til god boligskik.

Således vedtaget på den ordinære generalforsamling den 14. Juni 2021.

Regler for sammenlægning af lejligheder

Overtagelse

Ved overtagelse af en andelsbolig til sammenlægning skal følgende iagttages og overholdes:

- a) kommunens regler for sammenlægning af to lejligheder, skal altid følges. Dog vil det administrative fordelingstal for den sammenlagte lejlighed svare til summen af fordelingstallet for de to lejligheder som er blevet sammenlagt – uagtet om sammenlægningen måttet medføre en ændring i BBR meddelelsen.
- b) ved fraflytning skal naboerne høres, om de er interesserede i at overtage nabolejligheden til sammenlægning. Høringen af naboerne for evt. overtagelse skal ske i den periode som fraflytter har adviseret opsigelsen til. Disse skal give svar inden 14 dage. Er begge naboer interesserede tilfalder lejligheden andelshaveren med længst anciennitet. Hvis en fraflytters nabo(er) ikke er interesseret i at overtage den ledige andelsbolig, handles der på normale vilkår, jf. vedtægternes §§ 13 - 15.
- c) dog kan slægtninge efter vedtægterne altid overtage en andelsbolig, ligesom en andelshaver i levende live kan overdrage sin andelsret. Ved intern bytning (handel) af lejlighederne mellem to andelshavere træder stk. b) ud af funktion.
- d) en sammenlagt andelsbolig kan ikke føres tilbage til to andele.
- e) efter sammenlægning af to andelsboliger rådes der kun over en andel.
- f) i tilfælde af en sammenlægning handles den ledige andelsbolig på sædvanlige vilkår, jf. vedtægternes §§ 13 - 15.
- g) hvis kommunen afviser en sammenlægning eller planerne om sammenlægning, betaler den overtagende andelshaver(e) boligafgift i den periode sagen har været til godkendelse hos myndighederne, indtil en ny andelshaver er fundet.
- h) ved sammenlægning, påhviler det andelshaveren selv at betale administrative omkostninger i forbindelse med sammenlægningen.
- i) en sammenlægning kan ikke finde sted over to etager.
- j) andelshaveren sørger selv for at udarbejde tegninger, som godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen skal på opfordring udlevere eksisterende tegninger til udarbejdelse af en sammenlægning.
- k) Der henvises desuden til København Kommunes gældende regler for sammenlægning.

Ved ombygning af en andelsbolig til sammenlægning skal følgende følges:

- l) hvor der kræves autoriserede håndværkere, skal ejendommens autoriserede håndværkere altid benyttes til ombygningen, såfremt man ikke har fået bestyrelsens samtykke til at benytte andre håndværkere. Bestyrelsen kan sætte egne håndværkere til at føre tilsyn med arbejdets udførelse. Betalingen for tilsynet betales af andelshaveren.

- m) ved lukning (blænding) af hovedtrappedøre, må der på den udvendige side af døren ikke nedtages døre eller karme for ikke at ødelægge trappens etiske helhedsindtryk. På den blændede hovedtrappedør skal postbrevsprække, låsebeslag, dørhåndtag m.m. fjernes og udfyldes med træ. Boligforeningen forestår dette arbejde på andelshaverens regning. Maling af døren er på boligforeningens regning.
- n) på køkkentrapper er det tilladt at blænde døre ved nedtagning af døre, karme og indfatninger, når der mures og males efter normale håndværkerforskrifter. Bestyrelsen skal godkende den udførte blænding.
- o) ændringer på stigestrenger, elkabler og gasledninger skal godkendes af bestyrelsen og myndighederne.
- p) før sammenlægningen påbegyndes, er foreningens bestyrelse berettigede og forpligtet til at opkræve så stort et depositum som skønnes nødvendigt under hensyntagen til det påtænkte projekt. Beløbet ligger til sikkerhed for ethvert krav som foreningen og/eller andre andelshavere måtte have mod den andelshaver der sammenlægger lejligheder. Beløbet betales ubeskåret tilbage når ombygningen er godkendt af myndighederne og bestyrelsen, såfremt der ikke er konstateret nogen skader eller fremsat nogen krav mod andelshaveren.

"Regler for sammenlægning af boliger" er vedtaget på den ordinære generalforsamling den 29. marts 2022, og ekstraordinær generalforsamling 24. maj 2022.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift.
Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

Underskrivere

Mit 



Kåre Gade Petersen

Formand

bed04a10-f2c5-48fd-9c87-8779fc2e7d43

2025-07-03 13:48:58Z

Mit 



Stig Pilpel Mercebach

Bestyrelsesmedlem

7d554e69-e3b1-4820-aac2-1ffecfbce3ea

2025-07-03 16:05:43Z

Mit 



Mette Heidemann Gregersen

Bestyrelsesmedlem

488ab0f8-88bd-430d-8cfd-94992c54d293

2025-07-03 16:58:12Z

Mit 



Victor Eisner Rothe

Kasserer

24acfe45-7047-42a4-ad20-203bf2cecef8

2025-07-03 17:48:47Z

Mit 



Martin Panduro

Bestyrelsesmedlem

90139185-1549-4d50-b333-72e9ab8b576c

2025-07-03 20:24:19Z

Dokumenter i transaktionen

Vedtægter 2025.pdf

SHA256: b7625b10bf5f836a1ecf7d60630080495111597dc93d820709b7e63764251260



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringsservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed
Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringsservice.

Addo Sign identifikationsnummer: 23fde3b7-3118-49bd-98db-5e02d2a87090