

3079

**VEDTÆGTER
FOR
A/B ENGHAVE**

§ 1 Navn og hjemsted.

- (1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen Enghave.
- (1.2) Foreningens hjemsted er i Københavns kommune.

§ 2 Formål.

- (2.1) Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr.nr. 1060 Udenbys Vester Kvarter, beliggende Enghave Plads 3, Dybbølsgade 61, Flensborggade 33-37, Sankelmarksgade 2-6, postnr.1670, 1721, 1669,1676 København.

§ 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, 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.

§ 4 Indskud.

- (4.1) Indskud udgør et beløb, svarende til kr.100,00 pr. m². Ved etablering af nye selvstændige beboelseslejligheder betales et indskud på kr. 150,- pr. m².

- (4.2) Indskuddet skal indbetales kontant, idet dog beboere, der indtrådte ved stiftelsen, modregnede depositum, forudbetaling og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto.

(4.3) Ved optagelse af en ny andelshaver 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, jf. 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 underpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

(5.3) En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6 Andel.

(6.1) Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud, jf. specifikation til årsrapporten.

(6.2) Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes lejeværdi. Hvis enkelte lejligheder udvides eller formindskes, fastsætter bestyrelsen andelen for den ændrede lejlighed efter samme princip.

(6.3) 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 andelsboliglovens § 6 b.

(6.4) Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboliglovens § 4 a.

(6.5) For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

§ 7 Boligaftale.

(7.1) Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug mv.

(7.2) En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form.

§ 8 Boligafgift

(8.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.

(8.2) Andelshavere med brugsret til altaner betaler en forhøjet boligafgift svarende til ydelsen på 30-årigt fast forrentet kreditforeningslån med afdrag. I henhold til vedhæftede bilag 1 er der ved etablering af altaner i 2012 fastsat en månedlig ydelse for de lejligheder, der på det tidspunkt har fået etableret altan gennemforeningen.

For de lejligheder, der i 2012/13 har betalt deres altan kontant til foreningen, vil der ved disse lejligheders videresalg ske overdragelse af altanerne til foreningen for de oprindeligt indskudte beløb. Ny ejer af de respektive andele skal herefter betale den forhøjede boligafgift efter samme retningslinjer som gældende for de øvrige andelshavere med brugsret til altan. Foreningen vil efter kommende generalforsamlings beslutning/er kunne etablere yderligere altaner i ejendommen mod, at de lejligheder, hvor der etableres altan betaler en forhøjet boligafgift svarende til det/de kreditforeningslån, der optages til finansiering af altanerne. I alle tilfælde skal samtlige omkostninger inkl. låneomkostninger afholdes af de andelshavere, der har fået/får altan.

(8.3) Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes, således at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jf. § 6. Hvis enkelte lejligheder udvides eller formindskes, fastsætter bestyrelsen boligafgiften for den ændrede lejlighed efter samme princip.

(8.4) Generalforsamlingen kan beslutte, at der ved udførelse af vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder skal være mulighed for at gennemføre fællesarbejde. Ved beslutning om fællesarbejde skal generalforsamlingen vedtage et tillæg til boligafgiften, som et engangsbeløb, der skal betales af de andelshavere, der ikke deltager i fællesarbejdet eller ikke yder en efter bestyrelsens skøn tilfredsstillende arbejdsindsats.

(8.5) Bestyrelsen indkalder skriftligt, med mindst 4 ugers varsel, til fællesarbejde. Indkaldelsen skal indeholde tid, sted, arbejdsopgaver, samt frist for tilmelding. Bestyrelsen tilrettelægger arbejdet for de tilmeldte andelshavere.

§ 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 bortset fra udskiftning af vinduer og udvendige døre til gaden og gården. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve, køkkenborde og indgangsdøre. Udskiftning af indgangsdør kan alene ske efter forudgående godkendelse fra bestyrelsen og skal foretages efter en samlet plan for dørenes udseende og farve. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

(9.2) En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller område, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, terrasser, have o.l. For så vidt angår rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.

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

(9.4) Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

(9.5) Andelshaver har vedligeholdelses- og udskiftningspligten af træværket på de i § 8, stk. 2 nævnte altaner, idet andelsboligforeningen har vedligeholdelses- og udskiftningspligten vedrørende resten af altanen.

(9.6) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 21.

§ 10 Forandringer.

(10.1) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, med mindre forandringen er godkendt af bestyrelsen, inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandringen, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig, eller at den vil kunne stride mod andre andelshaveres interesser. Ved følgende forandringer kan bestyrelsen dog ikke blankt nægte godkendelse, men alene stille krav til arbejdets udførelse, jf. stk. 2 og stk. 3: Udskiftning af køkken, indretning af bad i eksisterende bade- eller toiletrum, forsænkning af lofter, nedrivning af vægge mellem beboelsesrum, opsætning af skabe, udvidelse af elinstallation og tilsvarende sædvanlige forandringer.

(10.2) Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

På opgaver vedrørende nedennævnte områder i boligen må der kun benyttes håndværkerfirmaer, der er tilmeldt forsikringsordninger såsom følgende eksempler Byg Garanti og Teknik. Samtidigt understreges opmærksomheden på autorisationskrævende arbejder.

Områder der er omfattet af ovenstående krav om forsikringsdækket håndværksarbejde omfatter: Ændringer af bestående bygningsdele der enten udgør etageadskillelse, brandadskillelse eller vægge mod naboer.

Som eksempler kan nævnes: Fjernelse og/eller ændring af lyddæmpende materiale i etageadskillelse herunder indskudsler. Ændringer af materialer, der formindsker brandklassifikationen f.eks. døre ud til trappeopgange. Opbygning af vådrumsmembran i forbindelse med etablering af nye badeværelser eller renovering af eksisterende badeværelser.

Bestyrelsen kan til enhver tid ændre/tilføje listen over de arbejder der kræver forsikringsordning og/eller autorisation hos de udførende håndværksfirmaer, forudsat at disse arbejder kan påvirke de omliggende lejligheder og/eller ydervægge. Ændringerne/tilføjelserne kan ske via foreningens hjemmeside.

(10.3) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse/anmeldelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden fremsendes til bestyrelsen, senest 3 uger inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest eftersendes.

§ 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 er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende samt "samliv på prøve", for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

(11.3) Fremleje eller -lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelse. En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst et ½ år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvist til ferie- og fritidsmæssige formål. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan ordningen skal fungere. Andelshaveren har ansvaret for, at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager.

§ 12 Husorden.

(12.1) Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold mv.

(12.2) Bestemmelser om husdyrhold mv. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

§ 13 Overdragelse.

(13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han – med tre måneders varsel – berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i stk. 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.

(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 børn, børnebørn, forældre, bedsteforældre eller søskende eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst de seneste to år før overdragelsen.
- B) Andre andelshavere. Den andelshaver med længst anciennitet som medlem i andelsforeningen har fortrinsret for øvrige andelshavere. Fortrinsretten er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne bolig overlades til den fraflyttede andelshaver. Dette gælder dog ikke, hvis andelen overtages til sammenlægning efter foreningens retningslinjer.
- C) Såfremt andelshavere, der har været gift eller samlevende i mindst 4 år, og i fællesskab i mindst de seneste 2 år har boet i en andel og har børn, går fra hinanden, har den ene af parterne fortrinsret til en ledig lejlighed forudsat, at fraflytning ikke er sket på tidspunkt for opslag om ledig andel. § (13.3) om anciennitet gælder også i dette tilfælde.
- D) Børn af andelshavers samt børn af ægtefælle eller samlever med andelshaver skal tilbydes lejligheder til salg, så vidt børnene har boet i foreningen i minimum 2 år og stadig bor i foreningen, når lejligheden udbydes.
- E) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

(13.3) Retningslinjer i forbindelse med overdragelse, anciennitet og sammenlægning af andele.

- A) Viser der sig interesse fra flere eksisterende andelshavere (i det følgende kaldt *internt interesserede*), har andelshaveren med længst anciennitet fortrinsret før andelshavere med kortere anciennitet.
 - B) I tilfælde hvor en andelshaver ønsker at overtage en ledig andel med henblik på sammenlægning af andele, har denne andelshaver dog fortrinsret, også selv om der måtte være andre internt interesserede med højere anciennitet.
 - C) Ved ønsker om sammenlægning af andele fra flere naboer til en ledig andel, har den af disse andershavere med længst anciennitet fortrinsret før andelshavere med kortere anciennitet.
 - D) I tilfælde af, at flere andelshavere viser interesse for samme ledige andel, opretter administratoren en midlertidig liste, der kun omhandler den enkelte og specifikke salgsopgave. Flere samtidige igangværende salg af andele, skal have hver sin specifikke midlertidige liste over internt interesserede.
- Listerne oprettes kun såfremt der er flere samtidigt internt interesserede i den samme specifikke andel. Listerne benyttes for at give overblik, og skal fremvises på forlangende i tilfælde af, at der opstår uenighed vedrørende en specifik overdragelse af en andel.
- De eventuelle midlertidige lister oprettet af administratoren opbevares sammen med den til salgsopgaven oprettede sagsmappe.

(13.4) Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 14, eller sælger ønsker at sælge andelen under den maksimalt lovlige pris til personer, der ikke er nævnt i § 13, stk. 2, litra a, skal den køber, der ønsker at købe til en lavere pris, i overdragelsesaftalen være bundet af sit tilbud i 10 hverdage, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 10 % af den udbudte lovlige pris eksklusive løse.

(13.5) Der benyttes ikke ventelister i foreningen udover de i § 13.3 litra d nævnte midlertidige lister.

(13.6) Bestyrelsen/administrator rundersender pr. mail salgsopstilling til samtlige andelshavere, når en andel er meldt ledig og klar til salg. Svarfrist er 14 dage fra datoen for udsendelse af mails. Bekendtgørelse om en ledig andel kan efter bestyrelsens afgørelse også ske ved opslag i opgangene.

§ 14 Pris.

(14.1) Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 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. Andelens pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. 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, jf. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.

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

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

(14.2) Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B-D fastsættes af foreningens faste vurderingsmand efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende.

(14.3) Ved salg af enhver lejlighed skal der foretages el-eftersyn af en autoriseret elektriker. Bl.a. skal alle kontakter kontrolleres. I de lejligheder, hvor der ikke i forvejen er opsat HPFI-relæ, skal der opsættes HPFI-relæ, der kan medtages som forbedring. Ved salg af enhver lejlighed skal der foretages VVS-eftersyn af en autoriseret VVS 'er, og i de lejligheder, hvor der ikke i forvejen er opsat vandbesparende toilet, skal der opsættes vandbesparende toilet, der kan medtages som forbedring.

(14.4) 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.

(14.5) Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

(14.6) Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

§ 15 Fremgangsmåde.

(15.1) 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 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 samt i øvrigt de oplysninger (nøgletal), der skal frigøres i h.t. offentlige forskrifter herom. Såfremt der aftales et nedslag i den pris, der kunne godkendes efter § 14, skal det af specifikationen fremgå, på hvilke poster nedslaget er givet. Erhverver 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 overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdragelsen refunderer udgiften til forespørgsel til Andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion. Udgift til arkitekt, el- og VVS-attest o.l. deles lige mellem overdrager og erhverver.

(15.3) Overdragelsessummen skal senest 2 uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen som - efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuel garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien - afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

(15.4) 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 o.l. Foreningen er endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

(15.5) Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Erhververen

kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 8 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

(15.6) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3-5, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 16 Garanti for lån.

(16.1) I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligloven 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 månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 17 Ubenyttede boliger.

(17.1) Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

§ 18 Dødsfald.

(18.1) I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle/registreret partner være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

(18.2) Hvis der ikke efterlades ægtefælle/ registreret 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 1 år.

- b) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 2 år.
- c) Afdødes børn, børnebørn, forældre, bedsteforældre eller søskende.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

(18.3) Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykke berettigede personer finder §§ 14-16 tilsvarende anvendelse.

(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/registreret partner 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 de seneste 2 år før samlivsophævelsen.

(19.3) Ved ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse.

§ 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.

§ 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, særforbedringstillæg eller andre skyldige beløb af enhver art.
- B. Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jf. § 16.
- C. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9.

- D. Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere, herunder overtræder husordenen.
- E. Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- F. Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

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

§ 22 Ledige boliger.

(22.1) I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter § 17, § 8 eller § 21, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13, stk. 2. Såfremt ingen kandidater herved findes, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

§ 23 Generalforsamling.

(23.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

(23.2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 6 måneder efter regnskabsårets udløb 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 samt fastsættelse af beløb i h.t. § 8.4.
5. Forslag.
6. Valg bestyrelsesmedlemmer, suppleanter og revisor.
7. Eventuelt.

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

§ 24 Indkaldelse mv.

(24.1) Generalforsamlingen indkaldes skriftligt og/eller pr. e-mail/hjemmeside og ved opslag i ejendommen med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

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

(24.3) Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

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

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

§ 25 Flertal.

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

(25.2) Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem andelene i boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25 %, 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 ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

(25.3) Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer over for 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 Dirigent mv.

(26.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

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

§ 27 Bestyrelse.

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

§ 28 Bestyrelsesmedlemmer.

(28.1) Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2 - 4 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

A. I forbindelse med større planlagte ombygninger eller renoveringer, der her skal forstås som opgaver af en størrelse, der fordrer godkendelse på generalforsamlinger, tillægges antallet af bestyrelsesmedlemmer nævnt i § 28, stk. 1 med yderligere to medlemmer i de gældende ombygnings- eller renoveringsperioder.

Når de enkelte tidsperioder for ovennævnte ombygnings- og renoveringsopgaver officielt er tilendebragt, bortfalder de to ekstra pladser i bestyrelsens automatisk og foreningen vender tilbage til en bemanding af bestyrelsesposterne som nævnt i stk. 1.

Generalforsamlingen vælger disse to midlertidige bestyrelsesmedlemmer for hver af de enkelte opgavers omhandlende tidsperioder, idet der dog skal ske fornyelse af disse bestyrelsesmedlemmers mandat på hvert års ordinære generalforsamling.

(28.2) Formanden vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen.

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

(28.4) Generalforsamlingen vælger desuden for 1 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 1 person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.

(28.6) Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og evt. sekretær.

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

§ 29 Møder.

(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 fra bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.

(29.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 30 Tegningsret.

(30.1) Foreningen tegnes af formanden og 2 andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 31 Administration.

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

(31.2) Såfremt bestyrelsen ikke har ansat nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.

(31.3) Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævning 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.

(31.6) Administrator har ansvaret for altid at have A/B Enghaves stamoplysninger for ejendommen, andele og beboere fuldt opdateret. Sker der ændringer i stamdataoplysningerne sender administrator en ny digital version (Excel eller google sheet e.lign.) til A/B Enghaves e-mail senest en uge efter ændringerne.

§ 32 Regnskab.

(32.1) Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er 1. januar - 31. december. Som et fast tillæg til årsrapporten udarbejdes en økonomisk oversigt på tværs af årsrapporter. I oversigten sidestilles alle tal fra resultatopgørelsen noter, aktiver, passiver, samtlige noter og nøgleoplysninger én til én i hele 1.000 kr.

(32.2) I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes *evt.* forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 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 bør i resultatopgørelsen medtages 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 årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.

(33.2) Revisor skal forestå udarbejdelsen af den økonomiske oversigt. Ud over tillægget til årsrapporten, skal oversigten afleveres til administrator og bestyrelse i et digitalt format (Excel eller google sheet e.lign.).

§ 34.

(34.1) Det reviderede, underskrevne årsregnskab 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 2 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.

§ 36 Erhvervsandele.

(36.1) Vedtægtens bestemmelser gælder for erhvervsandele med de begrænsninger og justeringer, der følger af forholdets natur og nedenstående bestemmelser.

(36.2) Erhvervsandele betaler et af generalforsamlingen fastsat tillæg til boligafgiften for erhvervsudnyttelsen.

(36.3) Foreningen har forkøbsret til erhvervsandele.

(36.4) De nærmere vilkår mellem foreningen og erhvervsandelshavere fastlægges i en kontrakt. Erhvervsandelene kan kun anvendes til erhvervsformål og må ikke give væsentlig gene for beboerne i ejendommen. Endvidere må anvendelsen ikke stride mod andres rettigheder i ejendommen. Til væsentlig gene betragtes på forhånd: Pornoforretning, grillbar, dyrehandel, fiskeforretning, restaurant, kro, bodega og værtshus. Aktiviteter inden for andre brancher betragtes ligeledes som væsentlig generende, såfremt de finder sted uden for normal butikstid. Dette gælder dog ikke revisionsvirksomhed, forsikringskontorer, ejendomsformidlere, advokater og andre stilfærdige liberale erhvervsudøvelser, som ikke giver anledning til større kundebesøg uden for normal butikstid.

(36.5) Klub- og foreningsaktiviteter betragtes ikke som erhverv og er allerede af den grund udelukket. Dette skal dog ikke være til hinder for, at det på en generalforsamling kan besluttes med almindeligt flertal, at et eller flere lokaler skal bruges til beboerformål for ejendommens beboere og/eller andelsboligforeningens formål.

Således senest ændret på ekstraordinær generalforsamling 19. januar og 17. august 2006.

Ændret på ordinær generalforsamling den 30. juni 2011. På ekstraordinær generalforsamling d. 3. juni 2012 vedtaget ændring af § 8, § 9, § 10 og § 21.

Nærværende vedtægter er vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 27. august 2014.

Nærværende vedtægter er vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 24. oktober 2016.

Nærværende vedtægter er vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 23. august 2017.

Nærværende vedtægter er vedtaget på ordinær generalforsamling den 12. marts 2019.

Nærværende vedtægter er vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 28. juni 2021.

I bestyrelsen

BILAG 1

Enghave Plads 3, 2. th.:	kr. 486,81 pr. måned
Enghave Plads 3, 3. tv.:	kr. 452,94 pr. måned
Enghave Plads 3, 4. th.:	kr. 873,83 pr. måned
Dybbølsgade 61, 1. tv.:	kr. 431,16 pr. måned
Dybbølsgade 61, 1. th.:	kr. 465,11 pr. måned
Dybbølsgade 61, 2. tv.:	kr. 537,95 pr. måned
Dybbølsgade 61, 2. th.:	kr. 473,49 pr. måned
Dybbølsgade 61, 3. tv.:	kr. 452,94 pr. måned
Dybbølsgade 61, 3. th.:	kr. 512,95 pr. måned
Dybbølsgade 61, 4. tv.:	kr. 1.106,09 pr. måned
Dybbølsgade 61, 4. th.:	kr. 452,94 pr. måned
Dybbølsgade 61, 5. tv.:	kr. 513,10 pr. måned
Flensborggade 33, 1. th.:	kr. 441,92 pr. måned
Flensborggade 33, 3. th.:	kr. 451,32 pr. måned
Flensborggade 33, 4. tv.:	kr. 443,74 pr. måned
Flensborggade 33, 5. th.:	kr. 536,37 pr. måned
Flensborggade 35, st. th.:	kr. 428,27 pr. måned
Flensborggade 35, 2. tv.:	kr. 464,86 pr. måned
Flensborggade 35, 3. tv.:	kr. 431,64 pr. måned
Flensborggade 35, 4. th.:	kr. 946,55 pr. måned
Flensborggade 35, 5. th.:	kr. 445,26 pr. måned
Flensborggade 37, 2. tv.:	kr. 502,07 pr. måned
Flensborggade 37, 2. th.:	kr. 502,07 pr. måned
Flensborggade 37, 3. th.:	kr. 872,04 pr. måned
Flensborggade 37, 4. th.:	kr. 894,87 pr. måned
Flensborggade 37, 5. sal:	kr. 401,91 pr. måned
Sankelmarksgade 2, 1. tv.:	kr. 475,66 pr. måned
Sankelmarksgade 2, 1. th.:	kr. 431,66 pr. måned
Sankelmarksgade 2, 3. tv.:	kr. 890,57 pr. måned
Sankelmarksgade 2, 3. th.:	kr. 431,66 pr. måned
Sankelmarksgade 2, 4. tv.:	kr. 443,74 pr. måned
Sankelmarksgade 2, 5. tv.:	kr. 544,08 pr. måned
Sankelmarksgade 2, 5. th.:	kr. 496,24 pr. måned
Sankelmarksgade 4, 1. th.:	kr. 446,32 pr. måned
Sankelmarksgade 4, 2. tv.:	kr. 452,04 pr. måned
Sankelmarksgade 4, 2. th.:	kr. 459,81 pr. måned
Sankelmarksgade 4, 3. tv.:	kr. 456,55 pr. måned
Sankelmarksgade 4, 5. tv.:	kr. 493,10 pr. måned
Sankelmarksgade 6, st. th.:	kr. 411,16 pr. måned
Sankelmarksgade 6, 1. tv.:	kr. 438,28 pr. måned
Sankelmarksgade 6, 2. th.:	kr. 405,71 pr. måned
Sankelmarksgade 6, 3. th.:	kr. 371,92 pr. måned
Sankelmarksgade 6, 5. th.:	kr. 416,97 pr. måned

For følgende lejligheder er der indbetalt kontant for altan:

Flensborggade 35, 1. th.

Flensborggade 37, 3. tv.

Sankelmarksgade 2, 2. th.

Sankelmarksgade 6, 3. tv. og 4. tv.

Følgende lejlighed har selv finansieret altan:

Flensborggade 37, 1.