

Vedtægter

for

A/B
Bellevuekvarteret 1902

beliggende
Holmbladsgade 76 og Østrigsgade 2-4,
2300 København S

HENRIK BRÆMER
ADVOKAT (H)

§ 1

Foreningens navn og hjemsted:

Foreningens navn er A/B Bellevuekvarteret 1902.

Foreningens ejendom er beliggende Holmbladsgade 76 og Østrigsgade 2-4, 2300 København S.

Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

§ 2

Foreningens formål:

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr.nr. 158, Sundbyvester, København S, beliggende Holmbladsgade 76 og Østrigsgade 2-4, 2300 København S.

§ 3

Medlemmer:

Som andelshaver, og dermed medlem af foreningen, kan optages juridiske personer og enhver, der er fyldt 18 år, og som ved stiftelsen af foreningen bebor eller har erhverv i ejendommen, eller som med bestyrelsens godkendelse samtidig med optagelsen indflytter i, eller med bestyrelsens accept fremlejer, en bolig, eller overtager et erhvervslejemål som andel i foreningens ejendom, og betaler det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelle tillæg.

Som andelshaver kan desuden 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, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 12 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 første afsnit. Hvis andelen ikke er solgt inden 12 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15 og i øvrigt under iagttagelse af bestemmelserne i §§ 16-18.

Juridiske personer – så som erhverv - som ikke indmeldte sig, eller ikke fik mulighed for at indmelde sig i forbindelse med stiftelsen, kan senere optages som andelshavere, og dermed medlemmer af foreningen, hvis generalforsamlingen træffer beslutning herom.

Ved udtrykket "bemor" forstås, at andelshaveren benytter lejligheden til helårsbeboelse for sig og sin husstand, eller lader andre benytte lejligheden til helårsbeboelse for denne og dennes evt. husstand, jfr. § 12 (fremleje). Det er tilladt at drive ikke-publikumsorienteret liberalt erhverv fra beboelsesandelene.

Ved udtrykket "indflytter" forstås, at andelshaveren tager lejligheden i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Ved udtrykket "erhverv" forstås et lejemål i ejendommen, som ikke har bopælspligt, og hvorfra der drives erhvervsmæssig virksomhed.

En andelshaver er berettiget til at eje flere erhvervsandele, men er kun berettiget til at eje én beboelsesandel i foreningen og er forpligtet til at bo i lejligheden, se dog § 12. I forbindelse med foreningens stiftelse er Københavns

HENRIK BRÆMER
ADVOKAT (H)

Kommune berettiget til at erhverve en eller flere lejemål som andele. Erhvervelsen forudsætter at lejeren, i det eller de lejemål Kommunen erhverver som andel, ikke indmeldte sig foreningen ved stiftelsen. Kommunen er forpligtet til at afhænde erhvervede andele i forbindelse med fraflytning eller bortgang. En kommuneandel overdrages til personer, der står på interesselisten, jf. § 14 A. I forbindelse med selve stiftelsen har andelshaverne i øvrigt ret til at overdrage retten til andelen, (lejligheden) til hvem de måtte ønske, på vilkår der svarer til børne- eller forældre køb. For så vidt angår lejeforhold i de tilfælde henvises til § 12.

§ 4

Indskud:

Beboere og erhverv, der ved stiftelsen indtræder som andelshavere, skal betale et kontant indskud på kr. 7.700 pr. m². I øvrigt finansieres købet af ejendommen og afledte omkostninger med realkreditlån og/eller lån i et pengeinstitut, hvor sikkerhedsstillelse i forbindelse med lånoptagelsen sker ved udstedelsen af pantebreve med pant i ejendommen.

Ved optagelse af et nyt medlem, som overtager en beboelsesandel efter stiftelsen, skal der udover indskud betales et eventuelt tillægsbeløb, så indskud og tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 15 godkendes som andelen. For så vidt angår indskuddet for nye medlemmer, som overtager erhvervsandele, henvises til § 15 sidste afsnit.

Der skal ved senere indtræden i andelsboligforeningen betales et ekspeditionsgebyr i overensstemmelse med sædvanlig praksis. Dette gælder også, hvis andelshaverne roker i foreningens ejendom.

Eventuelle kontante indskud betales i forhold til fordelingstallet, jfr. § 6.

§ 5

Hæftelse:

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog stk. 2.

For de lån – til den til enhver tid værende restgæld - 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 ejer-pantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaveren uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, hvis kreditor har taget forbehold herom.

Et medlem eller hans bo hæfter efter stk. 1 og 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andel og bolig og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6

Andel:

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres fordelingstal.

Fordelingstallet for de enkelte andele er lig med den brøkdel, som boligafgiften for de enkelte boliger og erhverv udgør af summen af samtlige boligafgifter for alle boligerne og erhverv, sådan som det blev vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling.

Øvrige lokaler har, indtil generalforsamlingen bestemmer andet, intet fordelingstal, idet lokaliteterne udlejes eller benyttes af andelsboligforeningen.

HENRIK BRÆMER
ADVOKAT (H)

De således ovenfor fastsatte fordelingstal kan ikke ændres, så længe der ikke sker ændringer i bygningernes status, indretning eller brug.

Under forudsætning af, at det samlede fordelingstal bibeholdes, er erhvervsandelshavere berettiget til at videreopdele andele, herunder konvertere disse til beboelses om muligt, og uden omkostninger for andelsboligforeningen.

§ 7

Pantsætning, arrest, udlæg m.m.

Andelen kan belånes og i øvrigt kreditorfølges i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler et gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningsloven.

For andelene udstedes andelsbevis som lyder på navn. Beviserne udstedes, når åbningsbalance foreligger. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, som skal angive, at det træder i stedet for det bortkomne andelsbevis.

§ 8

Boligaftale:

Mellem foreningen og det enkelte medlem kan oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligaftigten og de øvrige vilkår angives.

Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale hidtidig lejekontrakt med de ændringer, som følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

§ 9

Boligaftigt

Boligaftigtens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af boligaftigten for de enkelte boliger, så det indbyrdes forhold mellem boligaftigtens størrelse kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi.

Boligaftigten betales månedsvis forud og forfalder den 1. bankdag i hver måned, jfr. § 23.

For så vidt angår lejligheder, for hvilke kommunen er andelshaver, administrerer foreningen udlejningen og opkræver hos kommunalbestyrelsen forskellen mellem den faktiske oppebårne lejeindtægt og den boligaftigt, der påhviler den pågældende lejlighed som andelslejlighed.

Foretages forbedringer eller moderniseringer, der udelukkende kommer enkelte beboere til gode, skal de hermed forbundne udgifter udredes alene af disse beboere.

I forbindelse med stiftelsen af andelsboligforeningen blev følgende besluttet. Andelshavere, der indtræder i andelsboligforeningen, betaler et såkaldt "Midlertidigt lejetillæg" (for beboelsesandelshavere) og "Erhvervslejetillæg" (for erhvervsandelshavere). Tillægget defineres som forskellen mellem den reelle leje pr. m² p.a. for det enkelte lejemål, som den var gældende på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen den 1. juli 2026 – (ekskl. udgift til varme og eventuel antenne) og kr. pr. 1.150 m² p.a. Tillægget forfalder månedsvis forud.

HENRIK BRÆMER
ADVOKAT (H)

Erhvervslejetillægget betales for altid.

Midlertidigt lejetillæg betales i 15 år at regne fra 1. august 2026 og betales således sidste gang den 1. juli 2041. Tillægget betales fuldt ud de første 10 år, hvorefter det aftrappes lineært de efterfølgende 5 år. Andele, hvor der er anført kr. "0" i kolonne "Midlertidigt lejetillæg" i beboerskemaet, som på den stiftende generalforsamling blev vedtaget som det økonomiske grundlag for stiftelsen, betaler ikke tillæg.

Hvis der opnås tilladelse fra myndighederne, kan en erhvervsandel konverteres til bolig. I så fald vil Erhvervstillægget blive ændret til ovennævnte midlertidige lejetillæg, der betales i 15 år fra den 1. i måneden efter at konverteringen fra erhverv til bolig er myndighedsgodkendt. Fuldt ud de første 10 år, hvorefter det aftrappes lineært de efterfølgende 5 år.

Andelshavere i andele, der har "Midlertidigt lejetillæg" er til enhver tid berettiget til at indfri de tillæg, som beskrevet i denne bestemmelse (paragraf). Indfrielsen sker ved betaling af resttillægget diskonteret med den til enhver tid værende kassekreditrente i foreningen.

Hvis andelsboligforeningen på tidspunktet for indfrielsen ikke har en kassekredit, diskonteres resttillægget på følgende prioriterede måde:

1. Med rentesatsen på foreningens fastforrentede lån i realkreditinstitut
2. Med rentesatsen på det af foreningens variabelt forrentede realkreditlån, som har den laveste sats.
3. Med en rentesats fastsat af bestyrelsen.

Indtil tillægget er bortfaldet eller indfriet, er andelshaveren, ved salg af andelen, ikke berettiget til at kræve betaling for eventuel (rest)værdi af forbedringen, der knytter sig til tillægget.

De to tillæg – Midlertidigt lejetillæg og Erhvervstillægget – kan kun ændres eller afskaffes ved enstemmighed herom blandt samtlige medlemmer.

§ 10

Vedligeholdelse m.v.:

En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, såsom udskiftning af gulve, køkkenborde, el- og vandmålere, HFI-relæ, ruder, indvendige dele af vinduer og døre, låse samt åbne- og lukkemekanismer på døre og vinduer. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

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

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

En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen.

HENRIK BRÆMER ADVOKAT (H)

Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure samt fælles anlæg. Andelsboligforeningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af varmeanlæg, herunder varmeunits, radiatorer, termostater og rørføring, fællesforsynings- og afløbsledninger i andelsboligerne, udskiftning af etageadskillelsen med mindre udskiftning er nødvendiggjort af andelshaverens manglende vedligeholdelse af gulvbelægning og udvendig vedligeholdelse samt udskiftning af hele vinduer samt hele døre, der fører ud af andelsboligen.

Hvis en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve vedligeholdelse, der er nødvendig af hensyn til bygningens stand, foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshaverens regning eller andelshaveren ekskluderet af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 23

§ 11

Forandringer:

En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2-3. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.

Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand, som bistår andelsboligforeningen med tilsyn af arbejderne udført i andelen (se stk. 3). Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.

Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.

Bestyrelsen eller andelsboligforeningen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 4. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-5, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 23.

En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

§ 12

Fremleje:

Andelshaveren har ret til ubegrænset fremleje.

Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren.

Den fremlejegivende andelshaver skal straks skriftligt meddele administrator sin midlertidige nye adresse, og den fremlejegivende andelshaver skal fortsat foranledige den månedlige boligafgift indbetalt til administrators kontor.

§ 13

Husorden:

Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden.

Husdyr er ikke tilladt.

Indtil andet bestemmes gælder de regler for husorden, som ejendommens lejemål var omfattet af umiddelbart inden stiftelsen af Andelsboligforeningen.

§ 14

Overdragelse:

En erhvervsandel kan overdrages til enhver.

En andelshaver til en beboelsesandel er berettiget til at overdrage andelen til enhver, der bebor eller samtidig med overtagelsen indflytter i den til andelen hørende bolig.

Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, som i forbindelse med overtagelsen betaler et ekspeditionsgebyr, jf. § 4, stk. 2.

Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

§ 14 A

Når en eventuel lejelejlighed i ejendommen bliver ledig, bestemmer følgende retningslinjer i nævnte rækkefølge, hvem der tilbydes at købe lejligheden som andel:

HENRIK BRÆMER
ADVOKAT (H)

Andelslejligheder ejet af kommunen udbydes til personer, der står på **Interesselisten**. Tilsvarende finder interesselisten anvendelse, hvis indehavere af en andel ikke har nogen, de ønsker at sælge andel til.

Rangfølgen af personer på interesselisten er følgende: Interesserede medlemmer, der indmeldte sig ved stiftelsen, kan inden udgangen af juli 2026 skriftligt meddele bestyrelsen navnet på 1 person som andelshaveren ønsker at få skrevet på Interesselisten. Personen kan være andelshaveren selv eller en person anvist af andelshaveren. Herefter sker indplacering efter lodtrækning forestået af bestyrelsen. Hver andel har alene ret til at have én person anvist på listen. Efter 1. august 2026 vil optagelse af nye personer på Interesselisten være efter princippet om først i tid, og fra den dato har tillige eksterne personer ret til blive skrevet på listen.

§ 15

Overdragelsessum:

Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen efter lovgivningens regler herom. Overdragelsessummen skal indbetales til administrators kontor, jfr. § 17, stk. 4, før indflytning i boligen må ske.

Værdien af andelen i foreningens formue fastsættes af generalforsamlingen. Andelsværdien opgøres i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Erhvervsandelshavere er berettiget til at sælge deres andele til en pris, som overstiger andelsværdien, og eventuelle forbedringer, jf. §§ 15-16. Erhvervsandele kan sælges, til hvem man måtte ønske, til samme eller anden branche, og/eller til anden anvendelse, såsom kontor, klinik eller butik. Erhvervsandele kan dog ikke sælges til andre konkurrerende erhverv i ejendommen, som ikke indehaves af den sælgende erhvervsandelshaver. Hvis driften fra erhvervsandelen ved salg fremover medfører øgede gener i forhold til den eksisterende drift, i form af yderligere røg, støj og/eller møg (f.eks. take-away, café el.lign.), eller der i øvrigt er vægtige grunde herfor, er bestyrelsen berettiget til at nægte godkendelse af overdragelsen. Prisen for overdragelsen skal ikke godkendes af bestyrelsen.

Erhvervsandelshavere er berettiget til at fremleje og bortforpagte andelen – helt eller successivt. Fremlejer eller bortforpagter skal godkendes af bestyrelsen på samme vilkår som ved salg.

Ved overdragelse af en beboelses andel godkendes prisen af bestyrelsen. Prisen må ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsestilstand kan betinge. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

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

Hvis andelsboligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg eller prisnedslag under hensyn hertil.

Inden vurderingsrapport jf. § 16 indhentes skal sælger fremlægge el-rapport fra autoriseret el-installatør og VVS-rapport fra autoriseret VVS-installatør, begge anvist af bestyrelsen, om at lejlighedens el- og VVS-installationer er synet og fundet i lovlig stand. Såfremt der ved synet findes forhold, der skal udbedres for at installationerne kan erklæres lovlige, skal disse forhold udbedres, og andelen skal synes på ny af den af bestyrelsen anviste installatør eller der skal fremlægges faktura for udbedring af mangler, således at der foreligger erklæring om lovligheden, inden overdragelsen

HENRIK BRÆMER
ADVOKAT (H)

igangsættes. Udgiften til rapporter og eventuel lovliggørelse samt afhjælpning af mangler ved lejlighedens el-/VVS-installationer, der foretages af en autoriseret el-/VVS-installatør betales af fraflyttende andelshaver (sælger).

Værdiansættelse for eventuelle forbedringer og eventuel fradrag for mangelfuld vedligeholdelse efter stk. 1, 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.

Såfremt der samtidig med overdragelse af andelsbolig 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.

Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en vurderingsrapport udarbejdet af den af bestyrelsen udpeget vurderingsmand, vurderingsrapport betales af sælger.

Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særligt 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.

§ 16

Vurdering af beboelsesandele:

Ved salg af andele anviser bestyrelsen en autoriseret vurderingsmand, som opgør prisen for forbedringer og inventar i overensstemmelse med lovgivningens regler herom. Vurderingsmanden kan tillige fastsætte eventuelt nedslag for mangelfuld vedligeholdelse eller beløb til lovliggørelse af installationer. Bestyrelsen godkender den fremkomne pris. Honorar til vurderingsmanden betales af den fraflyttende andelshaver.

Hvis den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere bestyrelsens godkendte pris for forbedringer og inventar samt eventuelle fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand eller beløb til lovliggørelse af installationer, foretages vurdering af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold.

Parterne udpeger i forening en skønsmand. Hvis parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af Boligretten.

Skønsmanden skal ved besigtigelse af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen til at deltage. Skønsmanden udarbejder en vurderingsrapport, hvori prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer selv bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttede andelshaver og foreningen, eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

§ 17

Fremgangsmåden:

Inden aftalens indgåelse skal sælgeren til køberen udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, samt udlevere andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget tillige med en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Sælgeren skal desuden inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse og om straf i Lov om Andelsboligforeninger og andre Boligfællesskaber.

Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, som forsynes med bestyrelsens påtegning og godkendelse.

Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan forlange, at overdragelsesaftalen skal oprettes på en standardformular.

Overdragelsessummen skal før indflytning i boligen indbetales til foreningens administrator, jfr. § 15, som efter fradrag af foreningens eventuelle tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver. Foreningen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for betaling af ikke-forfalden boligaftgift og efterbetaling af varmeudgifter o. lign. Foreningen er desuden berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved det overtagede.

§ 18

Straks på overtagelsesdagen skal køberen med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, som i henhold til overdragelsesaftalen er overtaget sammen med boligen. Efter endt godkendelse af boligen og det medfølgende inventar og løsøre, frigives købesummen med fradrag for de i § 17 nævnte beløb til sælgeren.

Hvis køberen straks skriftligt dokumenterer mangler, kan administrator, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et passende beløb ved afregningen til sælgeren, så beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer

§ 19

Har andelshaveren, herunder et eventuelt bo efter andelshaveren, ikke inden 6 måneder efter at være fraflyttet sin bolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med lovgivningens eller nærværende vedtægters bestemmelser herom, bestemmer bestyrelsen hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i §§ 17 og 18.

§ 20

Dødsfald:

Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab af foreningen og beboelse af boligen.

Hvis ægtefællen ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har ægtefællen ret til, efter reglerne i § 14 at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.

HENRIK BRÆMER
ADVOKAT (H)

Hvis der ikke efterlades ægtefælle, har den, som umiddelbart forud for dødsfaldet har haft fælles husstand med andelshaveren, ret til at indtræde i foreningen og overtage boligen.

Efterlades hverken ægtefælle eller samlever, kan en person, der er omfattet af persongruppen i § 14, overtage andelen og boligen. Dette omfatter personer, som afdøde har testamenteret andelen og boligen til.

Hvis ingen af de ovennævnte persongrupper ønsker at overtage andelen og boligen, finder § 19 tilsvarende anvendelse.

Erhververen skal godkendes af bestyrelsen, ligesom prisen for overtagelsen skal godkendes af bestyrelsen.

§ 21

Samlivsophævelse:

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

Hvis en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter boligen, skal dennes ægtefælle indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse overtager retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig.

§ 22

Opsigelse:

Andelshaveren kan ikke opsig medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-19 om overdragelse af andel.

§ 23

Eksklusion:

Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

1. Når et medlem ikke betaler indskud, resterende indskud eller andre skyldige beløb af enhver art og ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
2. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler. Såfremt foreningen administreres af professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, så det er til gene for de øvrige medlemmer.
4. Når et medlem i forbindelse med overdragelse af en andel indgår aftaler, der er i strid med lovgivningens og vedtægternes bestemmelser herom, herunder når et medlem betinger sig en højere pris end den pris, der er godkendt af andelsboligforeningens bestyrelse, i henhold til bestemmelserne herom i vedtægterne og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.
5. Når et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til dem, som efter lejelovgivningen berettiger udlejer til at hæve lejemålet, herunder væsentligt tilsidesætter forhold i husordensreglerne, jf. § 13.

HENRIK BRÆMER
ADVOKAT (H)

6. Når et medlem ikke iagttager kravene i § 10 om vedligeholdelse og/eller foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 11 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10 stk. 6 og § 11 stk. 6.

Efter eksklusionen er det ekskluderede medlem ikke længere berettiget til at sælge sin andel. I stedet sælges andelen af bestyrelsen jf. § 19 og, hvor potentielle købere anvises jf. § 14 A. Når bestyrelsen har ekskluderet et medlem på grund af restance overfor foreningen, skal den til enhver tid gældende Lejelovgivning om pligtige pengeydelse i lejeforhold være gældende med de i lovgivningen nævnte sanktioner, herunder skal bestyrelsen eller foreningens administrator kunne begære foretagelse af udsættelsesforretning ved fogedens hjælp imod andelshaveren, såfremt denne ikke straks efter eksklusion fraflytter og rydder andelsboligen. Disse vedtægter er aftalt som umiddelbart eksekutionsgrundlag i relation til fogedforretninger imod foreningens til enhver tid værende medlemmer.

§ 24

Generalforsamling:

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapporten samt stillingtagen til rapportens godkendelse samt fastsættelse af andelskronen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Bemyndigelse til bestyrelsen med henblik på evt. omprioritering af lån, jf. § 37, stk. 2.
7. Valg af bestyrelse.
8. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator, dog med respekt af eventuelt opsigelsesvarsel i en mellem administrator og Andelsboligforeningen indgået administrationsaftale.

HENRIK BRÆMER
ADVOKAT (H)

§ 25

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.

Bestyrelsen kan med frigørende virkning vælge at fremsende indkaldelse, bilag hertil og referater af generalforsamlinger via e-mail, e-boks, beboerweb eller andre elektroniske medier til de andelshavere, der har meddelt kontaktoplysninger/e-mailadresse til administrator. Den enkelte andelshaver har selv ansvaret for at have meddelt administrator korrekt e-mailadresse eller anden kontaktoplysning.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, hvis det enten er nævnt i indkaldelsen, eller andelshaverne ved opslag eller på anden lignende måde senest 3 dage (72 timer) før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at forslaget kommer til behandling.

Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Ud over andelshaverne har administrator samt repræsentanter for andelshaverne adgang til at deltage i samt at tage ordet på generalforsamlingen.

Hver andel har én stemme i foreningen. Andelshavere, der på tidspunktet for generalforsamlingens indkaldelse er i restance med boligafgift eller andre ydelser til foreningen, er dog ikke stemmeberettigede.

En andelshaver kan give fuldmagt til en myndig person.

§ 26

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal blandt ja og nej stemmer afgivet af de lovligt repræsenterede medlemmer på generalforsamlingen, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændring, salg af fast ejendom, større forbedringer eller foreningens opløsning. Dog skal mindst 1/5 af foreningens andele være lovligt repræsenteret, for at generalforsamlingen kan gennemføres og beslutninger træffes.

Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25 %, eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift, kan kun vedtages af en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne lovligt er repræsenteret, og hvor mindst 2/3, stemmer for. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne lovligt repræsenteret på generalforsamlingen, men stemmer mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling og på denne kan forslaget endeligt vedtages hvis mindst 2/3 af de lovligt repræsenterede medlemmer er for forslaget, og quorum kravet i stk. 1 er opfyldt.

Vedtagelse af forslag om salg af fast ejendom eller om andelsboligforeningens opløsning eller egen begæring om konkurs kræver et flertal på mindst fire femtedele af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst fire femtedele af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på fire femtedele af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst fire femtedele af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret, jf. dog quorum reglen i § 26 stk. 1.

§ 27

Dirigent m.v.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

Generalforsamlingen vælger tillige referent, der fører referat fra generalforsamlingen. Referatet underskrives af referenten, dirigenten og formanden og udsendes efterfølgende til andelshaverne.

§ 28

Bestyrelsen:

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

§ 29

Bestyrelsesmedlemmer:

Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

Formanden vælges af generalforsamlingen for ét år ad gangen.

De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, så halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

Generalforsamlingen vælger desuden for ét år ad gangen 1 eller 2 bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan alene vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun én person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted. Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær.

Hvis 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.

Hvis antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, kan bestyrelsen supplere sig selv indtil førstkommande generalforsamling.

§ 30

Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, hvis han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

Sekretæren skal påse, at der føres protokol fra bestyrelsesmøderne. Protokollatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

HENRIK BRÆMER
ADVOKAT (H)

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 31

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, eller i hans forfald af næstformanden, så ofte anledningen findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af medlemmerne, hvoraf mindst 1 medlem skal være formanden eller næstformanden, er til stede.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens, eller i hans forfald, næstformandens stemme udslaget.

§ 32

Tegningsregel:

Foreningen tegnes af 3 bestyrelsesmedlemmer i forening, hvoraf mindst én skal være formanden eller næstformanden.

§ 33

Regnskab og revision:

Foreningens regnskabsår løber fra den 1. juli til den 30. juni. Første regnskabsår løber fra overtagelsen af ejendommen og indtil den 30. juni 2027. Årsregnskabet udarbejdes af en statsautoriseret eller registreret revisor i overensstemmelse med god regnskabsskik. Revisor vælges af generalforsamlingen.

Åbningsbalance udarbejdes, når der foreligger tinglyst retsanmærkningsfrit endeligt skøde. I henhold til åbningsbalancen udsteder administrator andelsbevis til de enkelte medlemmer.

§ 34

Foreningens årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne direkte fra administrators kontor. Budgettet kan omdeles på generalforsamlingen.

§ 35

Opløsning:

Opløsning ved likvidation forestås af 2 likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til enhver tid værende medlemmer i forhold til deres andeles størrelse.

HENRIK BRÆMER
ADVOKAT (H)

§ 36

Retsklausul:

Eventuelle tvister om forståelsen eller fortolkningen af ovenstående vedtægtsbestemmelser kan indbringes for domstolene.

§ 37

Bemyndigelser:

I forbindelse med Andelsboligforeningens stiftelse bemyndiges Advokat Henrik Bræmer til at søge lån til ejendommens erhvervelse i kreditforening og bemyndiges til at søge supplerende lån i pengeinstitut, alt til opfyldelse af nærværende vedtægters §§ 2 og 4, stk. 1. Bestyrelsen underskriver de endelige dokumenter efter reglerne i § 32.

Bestyrelsen er generelt bemyndiget til i samråd med professionel rådgiver at foretage omprioritering af ejendommens eksisterende gæld i kreditforeninger og pengeinstitutter, hvis risikoprofil for lånene ikke forøges.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 2. juni 2026.



20 / 06 / 2026

Advokat Henrik Jørgen Edvard Bræmer, dirigent og referent



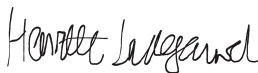
20 / 06 / 2026

Rasmus Greffrath Damgaard Hardt, Formand



20 / 06 / 2026

Viggo Thomas Hinrichsen, Næstformand



20 / 06 / 2026

Henriette Kampmann Ladegaard, Sekretær



20 / 06 / 2026

Anne Mette Dion, medlem

Titel	AB Holmbladsgade m.fl. - Vedtægter
Filnavn	11008_-_Vedtægter...18._juni_2026.pdf
Dokument-id	820b7253a1ee09a65744bca8ffa59769f8374fd6
Datoformat for revisionsspor	DD / MM / YYYY
Status	● Underskrevet

Dokumenthistorik

 SENDT	20 / 06 / 2026 09:49:43 UTC+2	Sendt til underskrift til Anne Mette Dion (dion@maerkbart.dk), Rasmus Greffrath Damgaard Hardt (rasmusgdp@gmail.com), Henriette Kampmann Ladegaard (henrietteladegaard@hotmail.com), Viggo Thomas Hinrichsen (viggo.hinrichsen@gmail.com) and Henrik Jørgen Edvard Bræmer (hb@hbadvokat.dk) af ctc@byggeadministration.dk IP: 185.229.152.219
 SET	20 / 06 / 2026 09:53:52 UTC+2	Set af Henriette Kampmann Ladegaard (henrietteladegaard@hotmail.com) IP: 83.94.235.79
 SET	20 / 06 / 2026 09:58:03 UTC+2	Set af Anne Mette Dion (dion@maerkbart.dk) IP: 90.184.203.118
 UNDERSKREVET	20 / 06 / 2026 09:58:04 UTC+2	Underskrevet af Henriette Kampmann Ladegaard (henrietteladegaard@hotmail.com) IP: 83.94.235.79

Titel	AB Holmbladsgade m.fl. - Vedtægter
Filnavn	11008_-_Vedtægter...18._juni_2026.pdf
Dokument-id	820b7253a1ee09a65744bca8ffa59769f8374fd6
Datoformat for revisionsspor	DD / MM / YYYY
Status	● Underskrevet

Dokumenthistorik

 SET	20 / 06 / 2026 10:00:01 UTC+2	Set af Viggo Thomas Hinrichsen (viggo.hinrichsen@gmail.com) IP: 62.199.9.140
 UNDERSKREVET	20 / 06 / 2026 10:00:12 UTC+2	Underskrevet af Viggo Thomas Hinrichsen (viggo.hinrichsen@gmail.com) IP: 62.199.9.140
 UNDERSKREVET	20 / 06 / 2026 10:04:40 UTC+2	Underskrevet af Anne Mette Dion (dion@maerkbart.dk) IP: 90.184.203.118
 SET	20 / 06 / 2026 10:19:04 UTC+2	Set af Rasmus Greffrath Damgaard Hardt (rasmusgdp@gmail.com) IP: 172.225.69.73
 UNDERSKREVET	20 / 06 / 2026 10:19:13 UTC+2	Underskrevet af Rasmus Greffrath Damgaard Hardt (rasmusgdp@gmail.com) IP: 172.225.69.73

Titel	AB Holmbladsgade m.fl. - Vedtægter
Filnavn	11008_-_Vedtægter...18._juni_2026.pdf
Dokument-id	820b7253a1ee09a65744bca8ffa59769f8374fd6
Datoformat for revisionsspor	DD / MM / YYYY
Status	● Underskrevet

Dokumenthistorik

 SET	20 / 06 / 2026 11:52:36 UTC+2	Set af Henrik Jørgen Edvard Bræmer (hb@hbadvokat.dk) IP: 62.107.22.139
 UNDERSKREVET	20 / 06 / 2026 11:53:03 UTC+2	Underskrevet af Henrik Jørgen Edvard Bræmer (hb@hbadvokat.dk) IP: 62.107.22.139
 FÆRDIG	20 / 06 / 2026 11:53:03 UTC+2	Dokumentet er færdigt.