

VEDTÆGT

for

Andelsboligforeningen
Griffenfeldsgade 37-39

§ 1

- Navn og hjemsted**
- (1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen Griffenfeldsgade37-39
 - (1.2) Foreningens hjemsted er i Københavns kommune.

§ 2

- Formål**
- (2.1) Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 702, beliggende Udenbys Klædebo kvarter.

§ 3

- Medlemmer**
- (3.1) Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, 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) Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
 - (3.3) Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.
 - (3.4) Hver andelshaver må ikke benytte mere end een bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af årsager givet i § 12, stk. 2.
 - (3.5) Et medlem, der har overtaget en andel og lejlighed med henblik på sammenlægning, kan råde over 2 lejligheder i en periode på maksimalt 1 år. Inden periodens udløb skal færdigmelding af byggearbejder være indsendt til kommunen. Den sammenlagte lejlighed betragtes som værende en andelsbolig, hvortil der svarer en andel og en stemme. Lejligheden kan ikke senere opdeles på ny.
 - (3.6) Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær eller der er tale om det sidste udlejede lejemål.

§ 4

- Panthavere**
- (4.1) Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort 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 § 16.

§ 5

- Indskud**
- (5.1) Indskud udgør et beløb, svarende til 116,20 kr. pr. m² måneders boligafgift, således som dette er fastsat ved stiftelsen.
 - (5.2) Indskuddet skal indbetales kontant, idet dog beboere, der indtræder ved stiftelsen, kan modregne depositum, forudbetaling og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto.

to.

- (5.3) 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 § 15 godkendes for andel og lejlighed.

§ 6

Hæftelse

- (6.1) Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.
- (6.2) 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.
- (6.3) 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.

§ 7

Andel

- (7.1) Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelen, således at det indbyrdes forhold mellem andelen kommer til at svare til boligernes lejeværdi.
- (7.2) Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-20, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.
- (7.3) Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a. 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.
- (7.4) 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.

§ 8

Boligaftale

- (8.1) 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.
- (8.2) En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv. Registrering af CVR nummer på adressen er dog tilladt.

§ 9

Boligafgift

- (9.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
- (9.2) Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes, således at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningen.

gens formue, jfr. § 7.

§ 10

- Vedligeholdelse**
- (10.1) En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsyningsledninger (lodrette strenge inkl. afgreninger) og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og køkkendøre 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.
 - (10.2) 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, altaner, terrasser, have og lign. For så vidt angår rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.
 - (10.3) En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
 - (10.4) Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.
 - (10.5) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 22.

§ 11

- Forandringer**
- (11.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
 - (11.2) Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
 - (11.3) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagningsattest forevises.

§ 12

- Fremleje**
- (12.1) 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. 2-5.
 - (12.2) En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne hele sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, af-

- prøvning af bofællesskab, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.
- (12.3) For at opnå tilladelse til at fremleje eller fremlåne sin bolig, skal andelshaveren have været andelshaver af den pågældende bolig i mindst 6 måneder. Efter at have fremlejet eller fremlånt hele boligen i den tilladte periode, skal andelshaveren efterfølgende bebo boligen i mindst 1 år, før der igen kan søges om fornyet fremleje eller -lån.
- (12.4) Når betingelserne er til stede, gives der normalt tilladelse til fremleje eller fremlån af hele boligen for 1 år ad gangen.
- (12.5) Fremleje eller udlån af et enkelt værelse kan tillades af bestyrelsen, som kan stille betingelser herfor. Andelshaver skal bo i andelsboligen i hele perioden. Der må ikke fremlejes eller udlånes til mere end én logerende per lejlighed. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet. Godkendelsen sker for 1 år ad gangen og kan fornyes.
- (12.6) Korttidsudlejning er ikke tilladt og vil kunne medføre eksklusion efter § 22, stk. 1, litra G.
- (12.7) En andelshaver kan overlade brugen af sin lejlighed til et familiemedlem i op til tre uger om året. Dette forudsætter en oplysningspligt til bestyrelsen med info om personen, opholdets varighed samt kontaktoplysninger. Ved mistanke om ulovlig korttidsudlejning, kan bestyrelsen kræve dokumentation for de familiære forhold.

§ 13

Husorden

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

§ 14

Overdragelse

- (14.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 14.2 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.
- (14.2) 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 helårsbolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen. Andelshaveren skal have været medlem af foreningen i mindst 1 år for at kunne benytte denne indstillingsret.
 - B) Andre andelshavere, der efter bestyrelsens godkendelse og reglerne i § 14 A om sammenlægning af lejligheder kan overtage andel og lejlighed med henblik på sammenlægning.
 - C) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten

i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne bolig overlades til den fraflyttende andelshaver.

- D) Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers kan slettes. Fortrinsret til at overtage andel og bolig gives i henhold til følgende ventelister og i anførte rækkefølge:

- 1) Andre andelshaveres børn, som er noteret på venteliste inden fraflytning.
- 2) Tidligere andelshavere i foreningen, som er noteret på venteliste i forbindelse med fraflytningen.
- 3) Andelshavere, som begge står som ejere på andelsbeviset, har ved skilsmisse eller anden form for parforholdsophør, mulighed for at købe ledige lejligheder i foreningen, som er til internt salg. Dog er det et krav, at andelshaverne har boet sammen i andelslejligheden i min. 1 år, enten som gift eller samboende.
- 4) Udenforstående, som har barn/børn, under 18 år, sammen med en andelshaver i foreningen.
- 5) Udenforstående på venteliste.

- E) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

- (14.3) Bestyrelsen kan, hvis det skønnes nødvendigt, kræve dokumentation for de familiære forhold

§ 14 A

Sammenlægning

- (14A.1) Udvalgte lejligheder i ejendommen kan slås sammen. Det drejer sig om følgende lejligheder, som på samme etage kan slås sammen til én lejlighed:

37B th. med 37B mf., samme etage
37C tv. med 37C mf. tv., samme etage
39B th. med 39B mf. th., samme etage
39B tv. med 39B mf. tv., samme etage
39C th. med 39C mf., samme etage

Hvis en af nævnte lejligheder bliver ledig, kan andelshaveren i naboledigheden købe den og sammenlægge de to lejligheder i henhold til overdragelsesrækkefølgen i §14. I alt kan der gives tilladelse til sammenlægning af 20 små lejligheder til 10 store lejligheder. Retten til sammenlægning tildeles efter den rækkefølge, som bestyrelsen modtager ansøgningerne.

- (14A.2) Samtlige udgifter i forbindelse med sammenlægningen skal udredes af andelshaveren. Salget af den ledige andel skal i øvrigt ske i henhold til reglerne givet i andelsforeningens vedtægter.
- (14A.3) Ansøgning om tilladelse til at nedlægge en bolig ved sammenlægning skal indsendes af køberen til kommunen senest 14 dage efter underskrift af overdragelsesaftalen. Ansøgning om byggetilladelse skal indsendes af køberen til kommunen senest 3 måneder efter overtagelse af lejligheden. Færdigmelding af byggearbejder skal indsendes af køberen til kommunen senest 12 måneder efter overtagelsen af lejligheden.
- (14A.4) Ved en sammenlægning skal den tiloversblevne entredør blindes fuldstændig, dvs. dørkarm skal fjernes, og døråbningen opmures og efterfølgende males ligesom opgangens andre vægge. Sammenlægning af to lejligheder skal i øvrigt ske håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre of-

fentlige forskrifter. En sammenlagt lejlighed har to pulterrum til fri disposition.

- (14A.5) Bestyrelsen skal have tilsendt kopi af samtlige ansøgninger og tilladelser i forbindelse med sammenlægningen.

§ 15

Pris

- (15.1) Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 15.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:
- A) Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden 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.
 - B) Værdien af forbedringer, jfr. § 11, 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 pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.
- (15.2) 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. Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer eller husholdningsmaskiner, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, beregnes tillæg respektive nedslag efter litra D under hensyntagen til maskinernes alder og forventede normal levetid.
- (15.3) 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.
- (15.4) Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på indstilling fra en af foreningen udpeget vurderingsmand og på grundlag af opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.
- (15.5) 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.

§ 16

Fremgangsmåde

- (16.1) 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. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.
- (16.2) 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 overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgiften og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller – auktion.
- (16.3) Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som - efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- (16.4) Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o.lign. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- (16.5) Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen kan 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. 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.
- (16.6) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3-5, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 17

Garanti for lån

- (17.1) 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 § 22 om eksklusion.
- (17.2) 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.

§ 18

- Ubenyttede boliger** (18.1) 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 § 16.

§ 19

- Dødsfald** (19.1) I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- (19.2) Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge
- A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 1 år.
- B) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 1 år.
- C) Afdødes børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre.
- D) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var skriftligt anmeldt som berettiget til andel og bolig ved andelshaverens død. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.
- (19.3) Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 15-17 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 15 og 16 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 16 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.
- (19.4) 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 § 16.

§ 20

- Samlivsophævelse** (20.1) Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- (20.2) 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.
- (20.3) Ved ægtefælles fortsættelse af medlemsskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 20 stk. 2 finder §§ 15-17 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles

overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 15 og 16 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 16 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 21

- Opsigelse** (21.1) En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14 - 20 om overførsel af andelen.

§ 22

- Eksklusion** (22.1) I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:
- A) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.
 - B) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 17 stk. 1.
 - C) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 10.
 - D) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
 - 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.
 - G) Såfremt en andelshaver trods én advarsel ikke ophører med at udføre korttidsudlejning, jf. § 12, stk. 6.
- (22.2) Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 18.

§ 23

- Ledige boliger** (23.1) 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 § 18, § 19 eller § 20, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 14.2 B, C og D. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

§ 24

- Generalforsamling** (24.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- (24.2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
- 1) Valg af dirigent.

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

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

§ 25

- Indkaldelse m.v.**
- (25.1) 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.
- (25.2) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.
- (25.3) 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.
- (25.4) 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.
- (25.5) Hver andel giver een 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 een stemme i henhold til fuldmagt.

§ 26

- Flertal**
- (26.1) 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.
- (26.2) Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25%, 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.
- (26.3) Ændring af vedtægternes § 6 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem an-

delshaverne hæfter personligt.

- (26.4) 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.

§ 27

Dirigent m.v.

- (27.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- (27.2) 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 een måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 28

Bestyrelse

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

§ 29

Bestyrelsesmedlemmer

- (29.1) Bestyrelsen består af en formand og yderligere 4 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- (29.2) Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.
- (29.3) De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.
- (29.4) Generalforsamlingen vælger desuden for to år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- (29.5) Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges een person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvælg kan finde sted.
- (29.6) Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær.
- (29.7) Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 29 A

Afstemningsregler

- (29A.1) Alle afstemninger ved generalforsamlingen foretages skriftligt, hvis det ønskes af en andelshaver.
- (29A.2) Valg af bestyrelse sker efter følgende procedure: Først vælges formanden, såfremt denne er på valg. Dernæst vælges de øvrige bestyrelsesmedlemmer/suppleanter. Stemmeafgivningen sker ved, at hver stemmeberettiget på sin stemmeseddel anfører navnet på et antal kandidater, svarende til antallet af ledige bestyrelses- og suppleant-

poster. Anføres der flere navne på stemmesedlen end antallet af kandidater, er stemmesedlen ugyldig. Kandidaterne opstilles i rækkefølge efter antallet af stemmer, og startende med den kandidat, der har fået flest stemmer, besættes først bestyrelsesposterne og derefter suppleantposterne. I tilfælde af stemmelighed afgøres rækkefølgen ved lodtrækning.

- (29A.3) Proceduren i stk. 2 kan der afviges fra, hvis der er fuld enighed om dette på generalforsamlingen

§ 30

Møder

- (30.1) 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.
- (30.2) Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.
- (30.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 31

Tegningsret

- (31.1) Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 32

Administration

- (32.1) Generalforsamlingen kan vælge en ansvarsforsikret administrator eller en advokat 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.
- (32.2) Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.
- (32.3) Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut eller i Girobank, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævnning 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.
- (32.4) Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføring, opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger, til et pengeinstitut eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske udbetalinger.
- (32.5) Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars og besvigelssforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.

§ 33

Regnskab

- (32.1) Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik

- og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret (1/1-31/12).
- (33.2) I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 15. Forslaget anføres som note til regnskabet.
- (33.3) Som note til regnskabet oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 17.
- (33.4) Hvert år medtages i 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.

§ 34

- Revision** (34.1) Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.

§ 35

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

§ 36

- Opløsning** (36.1) Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- (36.2) Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andels størrelse.

Således endeligt vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 20. april 2006 og revideret på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 6. juni 2011, på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 17. juni 2014, på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 6. juni 2016, på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 1. oktober 2018, på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 3. juni 2019, på foreningens ekstraordinære generalforsamling d. 15. maj 2024 samt på foreningens ekstraordinære generalforsamling d. 20. maj 2025.

Underskrevet af bestyrelsen ved digital underskrift:

Peter Johansen, formand

Søren Buch

Christian Hjelm Jensen

List of Signatures

230 - 2025 Vedtægter AB Griffenfeldsgade 37-39 pr. 20-05-2025.pdf

Name	Role	Method	Signed at
Peter Geert Johansen	Bestyrelsesformand På vegne af A/B Griffenfeldsgade 37-39 (8740)	MitID	2025-10-28 14:09
Anne-Sofie Søborg Christiansen		MitID	2025-10-28 10:34
Katrine Rose Dam Eskebjerg	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Griffenfeldsgade 37-39 (8740)	MitID	2025-10-30 16:29
Søren Poul Hummeluhr Buch	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Griffenfeldsgade 37-39 (8740)	MitID	2025-10-29 16:45
	Næstformand På vegne af A/B Griffenfeldsgade 37-39 (8740)		



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).
If signer has Name and Address protection enabled, MitID Unique User ID will be displayed instead of their name.

Document ID: 9e9afdc4-f4a1-44cd-bb87-a681c2a97b55