

# **Andelsboligforeningen ”Bangsbo”**

*Bangsbovej 75, 2720 Vanløse.*

Tlf.: 5258 0758, e-mail [ab-bangsbo@post.tele.dk](mailto:ab-bangsbo@post.tele.dk), www.AB-Bangsbo.DK

## **VEDTÆGTER FOR A/B BANGSBO**

### **§ 1**

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

### **§ 2**

- Formål**
- (2.1) Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr.nr. 2721 Vanløse, beliggende Jyllingevej 21-37, Kaløvej 24-28, Høgholtvej 2-16 og Bangsbovej 73-77, 2720 Vanløse.

### **§ 3**

- Medlemmer**
- (3.1) Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år, og som beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erklærer 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 en 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.
  - (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 bolig med tilhørende en andel og en stemme. Lejligheden kan ikke senere opdeles på ny.

### **§ 4**

- Indskud**
- (4.1) Indskud udgør et beløb, fastsat ved stiftelsen af foreningen..

### **§ 5**

- Hæftelse**
- (5.1) Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.
  - (5.2) For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

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

## § 6

### Andel

- (6.1) Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes lejeværdi. Sådant regulering er dog betinget af, at de andelshavere, der stilles ringere ved reguleringen, samtykker.
- (6.2) Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.
- (6.3) Andelen kan pantsættes i overensstemmelse med deregler, der til enhver tid gælder i henhold til Andelsboligforeningsloven (Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber). Pantets værdi omfatter andel i foreningens formue samt værdien af forbedringer i lejligheden og det inventar, der er særligt tilpasset eller installeret, jfr. vedtægternes § 14. Andelshaveren skal betale alle omkostninger i forbindelse med pantsætningen, herunder for foreningens lovpåbudte bistand. Bestyrelsen bestemmer, hvilken fremgangsmåde, der skal følges i forbindelse med fastsættelse af pantets værdi. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende.
- (6.4) 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 m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.
- (7.2) Ved optagelse som andelshaver skal denne betale et depositum, svarende til 1 måneds boligafgift. Depositum reguleres ikke.
- (7.3) En bolig må udelukkende benyttes til beboelse, og ikke til erhverv, der i nogen form (f.eks. støj, lugte og kundebesøg) kan være til gene for foreningens øvrige beboere.

## § 8

### Boligafgift

- (8.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
- (8.2) Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes, således at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i tilvækst til foreningens formue, jfr. § 6, stk. 1. Ændring af fordeling er dog betinget af, at de andelshavere, der stilleres ringere ved ændringen, samtykker.

- (8.3) Ved for sen betaling af boligafgift kan foreningen opkræve et gebyr svarende til det, der ved manglende betaling af pligtig pengeydelse kan afkræves en lejer i henhold til den til enhver tid gældende lejelovgivning. Gebyret er pligtig pengeydelse og manglende betaling deraf kan indebære eksklusion og ophør af brugsret..

## § 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, bortset fra vedligeholdelse af wc-cisterner og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- (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, altaner, terrasser, have og lign., bortset fra vedligeholdelse af havehegn. 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) 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. § 21.
- (9.6) Der skal vær opsat forsatsvinduer for alle vinduer og altandøre. Såfremt der ikke er opsat forsatsvinduer alle steder i lejligheden skal bestyrelsen tilbageholde for meget betalt a conto varmepege indtil skriftligt bevis for opsætningen er forevist. Hvis en andel sættes til salg uden forsatsvinduer overalt vil et beløb, der dækker udgiften til opsætning, blive tilbageholdt og først udbetalt når skriftligt bevis for opsætningen forevises.

## § 10

- Forandringer**
- (10.1) 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.
- (10.2) Såfremt forandringerne ønskes udført af hensyn til ældre/handicappede kan bestyrelsen ikke blankt nægte godkendelse, men alene stille krav til arbejdets udførelse jf. stk. 3 og stk. 4 og alene nægte godkendelse, såfremt forandringerne medfører væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen. Bestyrelsen kan betinge godkendelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

- (10.3) Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- (10.4) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte 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 ibrugtagingsattest forevises.

## § 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, når han har beboet andelslejligheden i normalt mindst et halvt år, 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 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. Hvis en andelshaver har haft sin lejlighed fremlejet, skal andelshaveren bebo lejligheden minimum 1 år, før ny fremleje kan godkendes. 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.
- (11.4.) Andelshaveren hæfter som selvskyldnerkautionist fortsat for alle forpligtelser overfor Andelsboligforeningen, herunder for betaling af boligafgift.

## § 12

### Husorden

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

## § 13

### Overdragelse

- (13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel til hvem, han ønsker. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.
- (13.2) Såfremt a) ingen af de personer, der er nævnt i § 18, ønsker at benytte retten til andel og bolig eller b) såfremt en fraflyttende andelshaver ikke selv indstiller en anden i sit sted eller c) såfremt boligen er ubenyttet, jfr. § 17, skal der gives fortrinsret til at overtage andel og bolig i nedenstående rækkefølge:
1. Nuværende andelshavere, der ønsker en anden eller større lejlighed, eventuelt ved sammenlægning af lejligheder.
  2. Personer, der er beslægtede med en andelshaver i lige op- eller nedstigende linie.
  3. Personer, der har eller haft tilknytning til A/B Bangsbo.

4. Andre personer, der ønsker en lejlighed i A/B Bangsbo.

For alle 4 lister gælder, at den først indtegnede på listen går forud for andre.

Såfremt personer, anført under punkt 2-4 ikke ønsker at benytte tilbud om overtagelse, placeres pågældende sidst på den pågældende venteliste.

Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisterne, herunder bl.a. fastsætte gebyr for indtegning og fastsætte at de indtegnede 1 gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.

Bestyrelsen skal i alle tilfælde godkende den nye andelshaver og vilkår for handlen, jfr. §§ 14 og 15.

Aldersgrænsen for at blive skrevet op på ventelisten til en andelslejlighed er 15 år.

## § 14

### Pris

- (14.1) Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:
- A) Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
  - B) Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
  - C) Værdien af inventar, der er 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 respektiv prisnedslag under hensyn hertil.
- (14.2) Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B - D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, excl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.
- (14.3) Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.
- (14.4) Fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre foretages af en vurderingsmand på grundlag af en opgørelse, der er udarbejdet af fraflyttende andelshaver. Vurderingsmanden skal endvidere tage stilling til pristillæg eller prisnedslag for usædvanlig god eller mangelfuld vedligeholdelsesstand. Fraflyttende andelshaver og foreningen udpeger fælles vurderingsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Kan parterne ikke blive enige herom, udpeges vurderingsmanden af Andelsbolighavernes Fællesrepræsentation (ABF).

- (14.5) Vurderingsmanden skal ved besigtigelsen af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Vurderingen er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Vurderingsmanden fastsætter selv sit honorar, der betales af fraflyttende andelshaver.

## § 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 årsrapport og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.
- (15.2) 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 udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller –auktion.
- (15.3) Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på 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 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.
- (15.5) Snarrest muligt og senest 14 dage 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 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 3 uger 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 6 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

## § 16

### Garanti for lån

- (16.1) Såfremt foreningen ifølge tidligere gældende bestemmelser i vedtægterne og Andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån i et pengeinstitut til delvis finansiering af overdragelsessummen eller til forbedringer, og en låntager ikke betaler renter og afdrag

rettidigt, skal långiver skriftligt underrette foreningen om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en frist på mindst 5 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 pågældendes brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 21 om eksklusion. Ved afgivelse af nævnte påkrav gælder reglerne i § 8.3.

- (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 foreningen. 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.
- (16.3) I forbindelse med medlemmernes individuelt optagne lån til forbedringer, som f.eks. isolering, fjernvarme, facade-og tagrenoveringer, vinduer og døre og renovering af fælles arealer, eller forbedringer, der kan sidestilles hermed, kan foreningen overfor et pengeinstitut stille garanti for de individuelt optagne lån. Det er dog en betingelse at foreningen forinden låneoptagelsen skriftligt har godkendt forberingen, og at forberingen er af en sådan karakter, at den kommer hele foreningen til gode. I henhold til § 8, stk. 3 vil en sådan misligholdelse af betaling af forfaldne ydelser på medlemmets individuelt optagne lån, sidestilles med ”restance med boligafgift eller andre ydelser”, der kan medføre eksklusion og ophør af brugsret.

## § 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/registrerede partner være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- (18.2) Hvis der ikke efterlades ægtefælle/registrerede partner, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinnsret i den nævnte rækkefølge.
- A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 3 måneder.
- B) Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.
- C) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
- D) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.
- (18.3) Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet

erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

- (18.4) Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næsteften 3 måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15.

## § 19

- Samlivsophævelse** (19.1) Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/registrerede partnere er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- (19.2) Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.
- (19.3) Ved ægtefælles/registreret partners fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller/registrerede partnere være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle/registrerede partner overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19 stk. 2 finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles/registrerede partners overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/registrerede partner i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

## § 20

- Opsigelse** (20.1) En andelshaver kan ikke opsiges 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, påkravsgebyr 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. § 16 stk. 1.
- C) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.
- D) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
- 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 den til enhver tid gældende lejelovgivning berettiger udlejer 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

### Ledigt erhvervs- lejemål.

- (22.1) Foreningen har alene eet lejemål. Lejemålet anvendes til erhverv. Overgang af lejemålet til andel med brugsret til lokalerne skal ske ved generalforsamlingsbeslutning.

## § 23

### Generalforsamling

- (23.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- (23.2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
- 1) Valg af dirigent.
  - 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, herunder fastsættelse af honorar til bestyrelse og eventuelt særligt honorar til kasserer, jfr. vedtægternes § 28.8.
  - 5) Forslag
  - 6) Valg.
  - 7) Eventuelt.
- (23.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/3 af andelshaverne eller eventuel administrator forlanger det med angivelse af dagsorden. En sådan generalforsamling skal være afholdt inden 6 uger derefter.
- (23.4.) Generalforsamlinger afholdes så vidt muligt i Vanløse.

## § 24

### Indkaldelse m.v.

- (24.1) Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 20 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.
- (24.2) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 12 dage før generalforsamlingen. Bestyrelsen skal uddele det til andelshaverne 6 dage inden generalforsamlingen og ikke kun informere på opslagstavlen og internettet.
- (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 6 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 een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/registrerede partner eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt.

## § 25

### Flertal

- (25.1) Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2 - 4. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.
- (25.2) Forslag **om** vedtægtsændringer, **om** nyt indskud, jfr. dog § 6, stk.1, sidste punktum, **om** regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften jfr. dog § 8, stk.2, sidstepunktum, **om** iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder hvis finansiering beregnet ud fra ydelsen på sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 %, **om** henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der årligt overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift og **om** optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelse er usikker og uden et maksimum på fremtidig ydelse, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med flertal på mindst 2/3 af ja- og nej-stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et 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 overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.
- (25.4) Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

## § 26

### Dirigent m.v.

- (26.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- (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 een 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 3-5 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- (28.2) Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.
- (28.3) De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.
- (28.4) Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- (28.5) 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. Genvalg kan finde sted.
- (28.6) Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand, en sekretær og en kasserer.
- (28.7) Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratreden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratreden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.
- (28.8) Formandens og bestyrelsens honorar samt kassererens løn fastsættes af generalforsamlingen. Så længe der ikke er antaget professionel administrator, skal kassereren, der skal være regnskabskyndig, føre foreningens regnskaber, registrere indbetalinger og foretage udbetalinger. Kassereren skal hver måned forelægge bestyrelsen drift og status for den forløbne måned. Såfremt kassereren ikke er medlem af foreningen oprettes en kontrakt med 3 måneders gensidig opsigelse. Foreningen tegner en kautionsforsikring uden uidgift for kassereren.

## § 29

- (29.1) Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- (29.2) Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.
- (29.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

## § 30

### Tegningsret

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

## § 31

### Administration

- (31.1) Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt kautionsforsikring til som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning.

Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

- (31.2) Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse. I øvrigt henvises til § 28.8.
- (31.3) Bortset fra en mindre kassebeholdning hos kassereren skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævnning ved check eller brug af homebank/netbank ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto. Formanden kan dog efter bestyrelsens nærmere beslutning anvende dankort til betaling af køb for foreningen.
- (31.4) Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføringen til en professionel ejendomsadministrator eller til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma, og/eller overlade opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til professionel ejendomsadministrator eller til et pengeinstitut.
- (31.5) Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.

## § 32

### Regnskab

- (32.1) Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret, der for tiden er kalenderåret, kan fastsættes af bestyrelsen i samråd med foreningens revisor.
- (32.2) I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 14. Forslaget anføres som note til årsrapporten.
- (32.3) Som note til årsrapporten oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 16.
- (32.4) Der oprettes i foreningens regnskab en post kaldet: *Andelsboligforeningen Bangsbos konto for ekstraordinære udgifter*. Indbetalinger foretages i forhold til andelens størrelse. Størrelsen fastsættes i lighed med boligafgiften af generalforsamlingen. Det fastsatte beløb indbetales sammen med den sædvanlige boligafgift. De på kontoen indestående penge må kun anvendes til større formål, såsom større arbejder eller forbedringer vedrørende ejendommen, eller til imødegåelse af større udgifter, pålignet af det offentlige, men er i øvrigt ikke båndlagt på anden måde, end at der skal en generalforsamlings vedtagelse til, før der kan anvendes midler af denne. De på kontoen indestående midler må ikke anvendes til fordeling mellem medlemmerne, men kun til fornævnte formål. Efterhånden som der tages beslutning om anvendelse af kontoens midler, vil denne og dermed medlemmernes indestående være at nedskrive tilsvarende. Der oprettes en særlig bankkonto for de indbetalte penge. Dog kan disse også, om forholdene taler derfor, anbringes i faste papirer. Indtjente renter tilskrives kontoen.

## § 33

### Revision

- (33.1) Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol.

## § 34

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

## § 35

### Opløsning

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

Vedtaget på generalforsamlingen den 24. april 2007  
og endelig godkendt på den ekstraordinære  
generalforsamling den 31. maj 2007

=====

***Andelsboligforeningen "Bangsbo"***  
*Bangsbovej 75, 2720 Vanløse.*  
*Tlf. / FAX: 3871 0216, e-mail [ab-bangsbo@post.tele.dk](mailto:ab-bangsbo@post.tele.dk), [www.AB-Bangsbo.DK](http://www.AB-Bangsbo.DK)*

### **Husorden for Andelsboligforeningen "Bangsbo".**

Bestemmelserne i denne husorden er i nøje overensstemmelse med huslejekontrakten (boligafgiftskontrakten) eller med regler vedtaget på generalforsamlingerne i 1927 - 2007  
Senest ændret 31. maj 2007

#### **A. GÅRDEN.**

1. Leg i indkørsler, på tørrepladser, i skraldehuse samt leg foran trappeindgangen må IKKE finde sted. Al leg henvises til den dertil indrettede plads. Boldspil og leg må i øvrigt ikke være til gene eller til skade for bygninger eller beplantning.
2. Man må ikke lege eller støje på trapper og gange. Boldspil, er kun tilladt på græsplænen tættest ved Kaløvej og skal slutte senest i vinterperioden kl. 20.00, i sommerperioden kl. 22.00. Andelshavere skal drage omsorg for, at de hos dem boende eller besøgende ikke ved støjende adfærd er til gene for de øvrige beboere.
3. Bankning af tæpper, sengetøj m.v. må kun finde sted på de dertil indrettede steder og kun mellem kl. 8-1100 formiddag og kl. 17-18 eftermiddag (søndag kun kl. 8-11 formiddag) og må under ingen omstændigheder ske fra vinduer, altaner eller på trapper.
4. Tørring af tøj m.v. må kun finde sted på de dertil indrettede tørrepladser. Reservering af tørresnore er ikke tilladt.
5. Cykling samt indkørsel med vogne af enhver art er forbudt.  
Motorcykler og knallerter må ikke startes i gården, ligesom kørsel med frakoblet motor er forbudt.

#### **B. TRAPPER og OPGANGE.**

1. På trapper og i kældergange må intet som helst hensættes eller henlægges. Fodtøj, legetøj m.m. må ikke efterlades på trappen. Der må ikke henstilles pottedplanter, figurer eller andet på trapperne.

2. Ophold samt leg på trapper og gange er STRENGT FORBUDT.
3. Trapperne renholdes af ejendommen og må på ingen måde forurenes ved skodbørstning, tæppebankning eller lignende.
4. Opbæring af cykler og barnevogne er ikke tilladt, - Disse henvises til kældrene.
5. Fejl ved lyskontakter bedes anmeldt på kontoret eller til varmemesteren.
6. Barne- og klapvogne må ikke henstilles i opgange og indgangspartier eller under trapper, men skal hensættes i barnevognskældrene.
7. Hoveddøre, lofts- og kælderdøre skal holdes aflåst.
8. Tobaksrygning er ikke tilladt på trapper, kældre - og loftsgange samt vaskekældre og tørrelofter.

#### **C. FORHAVERNE.**

1. De til stuelejlighederne hørende haver skal til enhver tid vedligeholdes som prydhaver hvilket vil sige, at græsplæner, hække m.v. skal holdes klippet. Hækken omkring haverne skal holdes i en sådan stand, at den ikke generer forbipasserende (jf. politivedtægten ).
2. Opbevaring af større effekter, som f.eks. skrotbiler, bildele, campingvogne, lystfartøjer, både og lign., der ikke sædvanligvis hører hjemme i en have, er ikke tilladt.

#### **D. LEJLIGHEDEN.**

1. ANDELSHAVEREN ER PLIGTIG AT IAGTTAGE STØRST MULIG HENSYNSFULDHED I FORHOLD TIL ØVRIGE BEBOERE.
2. Aflytning af radio, TV, *computer og underholdning m.v.* må kun udøves således, at den ikke er til gene for de øvrige beboere. Det vil sige at musikken skal dæmpes efter kl. 2200 *så meget, at den ikke kan høres i de omkring liggende lejligheder.* Naboerne bør informeres før større fester. Brug opslagstavler på hovedtrapperne eller kontakt beboerne personligt i jeres opgang.
3. Støjende håndværksarbejde må ikke finde sted efter kl. 2000 og ikke før kl. 0700. Andelshaveren er ansvarlig for al skade, som dennes husstand, gæster og håndværkere måtte forvolde på ejendommen, inventar, udstyr og installationer.
4. Det tillades ved ansøgning til bestyrelsen interesserede andelshavere at holde 1 (en) kat som husdyr, dersom det ved ansøgningen dokumenteres, at katten er steriliseret eller kastreret samt øremærket. Katten skal holdes indendørs og må ikke slippes løs på Bangsbos områder. Der må ikke holdes dyr i haverne til lejlighederne. I lejlighederne må der ikke holdes dyr, insekter eller slanger, der kan afgive luftgener eller andre gener for de omkringboende
5. Trækkanaler i loftet i køkken og toilet må ikke tilstoppes. Endvidere må emhætter med motor ikke benyttes med aftræk til de nævnte aftræks kanaler
6. Der må ikke grilles på altaner eller terrasser.
7. Vinduer og altandøre skal være forsynet med hele ruder.
8. Vandhaner og cisterner, der er utætte, skal anmeldes til foreningens vicevært for at undgå vandspild.
9. Det er ikke tilladt at anskaffe hund.

#### **E. ANDRE BESTEMMELSER.**

1. Ruderne i kældrene skal altid være hele. Kældervinduerne skal holdes lukkede i månederne oktober - marts.
2. Den i hver lejlighed monterede stikdåse til fællesantenneanlægget må ikke fjernes eller flyttes og der må kun anvendes originale tilslutninger. Der må ikke foretages indgreb, ændringer eller tilslutninger af andre teknikere end af foreningen anvist. Opsætning af private antenner, såvel til radio som TV, vil ikke blive tilladt.

3. Benyttelse af vaskekælder mellem kl. 2100 aften og kl. 0700 morgen er forbudt. Vaskemaskiner og andre tekniske hjælpemidler skal installeres således, at de ikke ved støj eller på anden måde er til gene for ejendommen eller dens beboere
4. Andelshaverne gøres ansvarlige for al den skade, som deres børn anretter på ejendommen.
5. Fodring af katte i gården er ikke tilladt. Fodring af fugle er kun tilladt på de opstillede foderbrætter.
6. De opstillede affaldscontainere i skraldehusene må kun benyttes til almindeligt husaffald.
7. Tøj må kun tørres på de dertil indrettede tørrepladser og tørrelofter. Tørring af tøj må ikke finde sted fra vinduer og trapper. Tøj tørring på altan/terrasse må kun finde sted under altanbrystningens højde. Tøj, som ophænges på tørrelofter, må ikke dryppe på gulvet. Tørreloft skal afleveres i rengjort stand. Alle vinduer i lofts- og kælderrum skal altid holdes lukkede.
8. STORSKRALD afhentes en gang om måneden efter bestyrelsens anvisning og storskrald må først henstilles på afhentningspladsen tidligst aftenen før afhentning.

#### **F. SELSKABSLOKALER.**

1. Selskabslokalerne udlejes kun til andelshavere og til personer med særlig tilknytning til Bangsbo til private ikke erhvervsmæssige arrangementer.
2. Lokalerne må kun benyttes fra kl. 0800 til kl. 0200 – dog skal musik og underholdning standses senest kl. 0100. Såfremt der efter kl. 0100 spilles musik eller at lokalerne ikke er forladt senest kl. 0200 kan bestyrelsen afkræve lejer et døgn ekstra leje, der tages fra depositum.

DET ER I ANDELSHAVERNES EGEN INTERESSE AT OVERHOLDE DENNE HUSORDEN.

BESTYRELSEN