



SKOVGAARD ALSIG

ADVOKATER

VEDTÆGTER

FOR

A / B KAMMA RAHBEKS MINDE

Navn og hjemsted

§ 1.

(1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen Kamma Rahbeks Minde.

(1.2) Foreningens hjemsted er i Frederiksberg kommune.

Formål

§ 2.

(2.1) Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr.nr. 55 b og 55 bæ, beliggende Halls Allé 2, Vesterbrogade 175 og 177 og Brøndsteds Allé 1.

Medlemmer

§ 3.

(3.1) Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der lejer eller samtidig med optagelsen overtager en beboelseslejlighed i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg. Hvert medlem kan kun have én lejlighed og er forpligtet til at bebo lejligheden, jfr. dog § 11.

(3.2) Uanset kravet i stk. 1 om beboelse eller indflytning kan som andelshaver endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligaft og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videre-solgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har ikke stemmeret 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 § 14 a.

(3.3) Ingen andelshaver eller disses myndige nærtstående kan have lønnet arbejde i foreningen.

(3.4) Erhvervslejemål nr. 3 er særskilt optaget som andelshaver i foreningen.

I n d s k u d

§ 4.

(4.1) Indskuddet, der betales kontant, udgør et beløb på kr. 10.000,-.

(4.2) Ved optagelse af nyt medlem efter stiftelsen skal udover indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andel og lejlighed.

H æ f t e l s e

§ 5.

(5.1) Medlemmerne hæfter solidarisk for den i ejendommen indestående pantegæld, for så vidt pant-haverne har taget forbehold i så henseende, men derudover hæfter de alene i forhold til deres fordelingstal for forpligtelser foreningen vedrørende.

(5.2) Et fratrædende medlem eller hans bo hæfter for den solidariske forpligtelse efter stk. 1, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

A n d e l

§ 6.

(6.1) Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres fordelingstal i henhold til vedhæftede oversigt. Den del af formuen, der modsvarer den bogførte værdi af kontante indskud eller særligt fordelte opsparingsfonde, fordeles dog forlods mellem medlemmerne i det forhold, som de pågældende har foretaget indskud respektive bidraget til opsparingen. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til lejlighedernes fordelingstal. Der vil ikke kunne foretages kontant regulering.

(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 andels-boligforeningslovens § 6 b.

(6.3) Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i Andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til Andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.

Boligaftale

§ 7.

(7.1) Mellem foreningen og det enkelte medlem oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligafgiften og de øvrige vilkår for lejlighedens brug bestemmes. Indtil generalforsamlingen bestemmer andet, anvendes som boligaftale den af Boligministeriet autoriserede lejekontrakt.

Boligafgift

§ 8.

(8.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle medlemmer af generalforsamlingen, der ligeledes er kompetent til at foretage regulering af boligafgiften for de enkelte lejligheder, således at det indbyrdes forhold mellem bolig-afgiftens størrelse kommer til at svare til lejlighedernes værdi.

(8.2.) Boligafgiften betales månedligt den 1. hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift m.v. kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje.

Vedligeholdelse

§ 9.

(9.1) Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger (lodrette strenge incl. afgreninger) og bortset fra udskiftning af hoved-, køkken- og altandøre samt vinduer.

(9.2) Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde.

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

(9.4) I øvrigt kan generalforsamlingen til enhver tid bindende for alle medlemmer træffe bestemmelse om vedligeholdelsespligten.

(9.5) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshaverens regning, eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 20.

(9.6) Vedtager andelsboligforeningen at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

Forandringer

§ 10.

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

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

(10.3) 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 ibrugtagingsattest forevises.

(10.4) Forandringer skal foretages under behørigt hensyn til lejlighedernes og ejendommens særpræg, herunder at stuklofter og porcelænskakkelovne ikke nedtages eller beskadiges med mindre dette ikke er muligt.

(10.5) Forandringer bør foretages under behørigt hensyn til andre andelshavere med hensyn til støj- og støvgener.

(10.6) 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.

Fremleje

§ 11.

(11.1) En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller –låne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse kan kun 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 højest to 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 andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for, at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

(11.2) Fremleje eller –lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de betingelser, der fastsættes af bestyrelsen.

(11.3) Betingelserne i stk. 1 og 2 må ikke være mere byrdefulde end lejelovgivningens almindelige bestemmelser på dette område.

(11.4) En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst et halvt år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af tre dages varighed og kan sammenlagt højst udgøre tre uger pr. kalenderår. Bestyrelsen og de øvrige beboere i ejendommen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske. Andelshaveren har ansvaret for, at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager, jf. st. 5.

(11.5) Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejning i en periode på to år, hvis andelshaver ikke overholder betingelserne i stk. 4.

Husorden

§ 12.

(12.1) Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle medlemmer fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

Overdragelse

§ 13.

(13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed eller forretning, er han berettiget til at overdrage sin andel til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen overtager lejligheden eller forretningen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives.

(13.2) Ved fraflytning af en lejlighed skal fortrinsret til at overtage andel og lejlighed gives i nedenstående rækkefølge:

- 1)** Til den, der indstilles af andelshaveren, såfremt fraflytning sker i forbindelse med bytning af bolig, eller andelshaveren indstiller en nærtstående, der i forvejen bebor lejligheden, eller en person, med hvem han er beslægtet i lige op- og nedstigende linie.
- 2)** 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. Sker overdragelse i henhold til denne bestemmelse, overtager den fraflyttende andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne lejlighed.

- 3) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver. Såfremt bestyrelsen fører venteliste over ikke-andelshavere, der ønsker at overtage bolig i ejendommen, skal disse tilbydes at overtage andel og lejlighed på samme vilkår, som kan opnås til anden side.

(13.3) Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 14, eller sælger ønsker at sælge andelen under maksimal lovlig pris til personer, der ikke er nævnt i § 13 stk. 2 litra a, skal den køber, der ønsker at købe til en lavere pris, være bundet af sit tilbud i 10 arbejdsdage, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 5% af den maksimale lovlige pris excl. løseøre. De indtegnede på ventelisterne efter § 13 stk. 2 litra b og c skal herefter tilbydes andelen igen til den pris, som sælger har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før købers vedståelsesfrist udløber. Bestyrelsen kan beslutte, at indtegnede på ventelisten, når lejligheden udbydes første gang til ventelisterne, skal meddele, om de ønsker lejligheden tilbudt igen til en lavere pris, hvis lejligheden ikke kan sælges til den maksimale lovlige pris efter § 14.

Pris

§ 14.

(14.1) Prisen for andel og lejlighed skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

- 1) Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling med tillæg af den prisstigning, som generalforsamlingen har godkendt for tiden indtil næste generalforsamling. Andelenes pris og prisstigning fastsættes under hensyntagen til handelsværdien af foreningens ejendom og andre aktiver samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.
- 2) Værdien af forbedringer i lejligheden ansat til anskaffelsesprisen, med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- 3) Værdien af inventar fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage. Bortset fra inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, skal køber dog frit kunne nægte at overtage inventar. Vurdering foretages af en af bestyrelsen valgt bygningssagkyndig. Udgiften deles ligeligt mellem nuværende og kommende andelshaver.
- 4) Såfremt lejlighedens vedligeholdelsestilstand er usædvanlig mangelfuld, kan bestyrelsen beregne et prisnedslag under hensyn hertil.

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

(14.3) Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Vurdering foretages af en af bestyrelsen valgt bygningssagkyndig. Udgiften deles ligeligt mellem nuværende og kommende andelshaver.

(14.4) Overdragelsen må ikke betinges af, at erhververen indgår anden retshandel, bortset fra køb af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden. Indgås i fra køb af forbindelse med overdragelsen nogen anden retshandel, må erhververens vederlag ikke overstige, hvad overdragerens ydelse med rimelighed kan betinge.

(14.5) Det kan ikke aftales, at erhververen skal bære overdragerens omkostninger i forbindelse med overdragelsen.

(14.6) Såfremt overdrageren ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre, eller det af bestyrelsen fastsatte vederlag for mangelfuld vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn- og skøn foretaget af en af Frederiksberg Boligret udmeldt syn og skønsmand. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af lejligheden indkalde både overdrageren og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel overdrageren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem overdrageren 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.

§ 14 a.

§ 14 a er slettet, da der ikke længere er lån med garanti.

Fremgangsmåde

§ 15.

(15.1) Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pris-tillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand samt andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf.

(15.2) Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter herunder andelsboligforeningens vedtægter, energi-mærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsbolig-foreningen samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleop-

lysningsskemaerne til den andelshaver der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

(15.3) Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve gebyr for bestyrelsens og/eller administrators arbejde med overdragelsesaftalen og overdragelsessagen, herunder blandt andet for udgiften til forespørgsel i Andelsboligbogen, udgift til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler, udgift vedrørende nøgleoplysningsskema om den aktuelle andelsbolig m.m. Endvidere kan foreningen kræve at overdrager refunderer og betaler et vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning overfor pant- og/eller udlægshavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion. Foreningen opkræver halvt vurderingshonorar hos overdrager og halvt vurderingshonorar hos erhverver. Foreningen opkræver hos overdrager udgift til eventuelt el-syn og eventuelt vvs-syn.

(15.4) Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal erhverver senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragelsessummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

(15.5) Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender – provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til fraflyttende andelshaver.

(15.6) Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

(15.7) Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen med bestyrelsen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.

(15.8) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-7 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 16.

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

Dødsfald

§ 17.

(17.1) I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

(17.2) Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til andre nærtstående, som beboede lejligheden ved dødsfaldet, og dernæst til personer, der var beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op- og nedstigende linie, samt til personer, som af den afdøde andelshaver overfor bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen, ligesom pris og vilkår for overtagelsen skal godkendes.

(17.3) Såfremt en andelshaver, der er indehaver af en forretning, dør, skal dødsboet være berettiget til at indstille efter reglerne i § 13.1, idet der dog skal gives fortrinsret i overensstemmelse med lejelovens regler.

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

Samlivsophævelse

§ 18.

(18.1) Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller ligesom ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til bolig eller forretning, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

Opsigelse

§ 19.

(19.1) Andelshaverne kan ikke opsiges deres medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13 - 18 om overførsel af andelen.

Eksklusion

§ 20.

(20.1) Såfremt et medlem ikke betaler et eventuelt resterende indskud eller kommer i restance med boligafgift eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, eller groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, såvel som hvis et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer, eller i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller såfremt et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at ophæve lejemålet, kan det pågældende medlem ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen. En sådan beslutning kan, bortset fra i tilfælde af misligholdelse med betaling af boligafgift, påankes til en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

(20.2) Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed, og der forholdes som bestemt i § 16.

(20.3) En ekskluderet andelshaver skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen, herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelen i fornødent omfang. Foreningen er ved salg af andelen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning

Generalforsamling

§ 21.

(21.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

(21.2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 5 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

- 1) Bestyrelsens beretning.
- 2) Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
- 3) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften samt en prioritering af ejendommens vedligeholdelsesarbejder.

- 4) Forslag.
- 5) Valg til bestyrelsen.
- 6) Eventuelt.

(21.3) 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.

I n d k a l d e l s e m . v .

§ 22.

(22.1) Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamlinger om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Såfremt andelshaveren har tilmeldt sig hos foreningen, jf. nærmere § 22a, kan indkaldelse med samme varsel sendes digitalt til andelshaveren. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

(22.2) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen, ved ekstraordinær generalforsamling 4 dage før.

(22.3) 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.

(22.4) Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle. Andelshaveren kan møde med personlig rådgiver.

(22.5) Administrator og revisor har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

(22.6) Hver andel giver een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til en anden andelshaver med angivelse af, hvilke punkter på dagsordenen fuldmagten omfatter. Hver andel kan kun møde med een fuldmagt.

§ 22a.

(22a.1) Foreningen/bestyrelsen/administrator kan fremsende alle meddelelser, breve og dokumenter, herunder indkaldelser til generalforsamling forslag og opkrævninger digitalt, såfremt andelshaveren har oplyst sin e-mailadresse, som angivet i stk. 2. Påkravs-, påbuds- og eksklusionskrivelser skal dog altid tillige sendes med almindeligt og anbefalet brev.

(22a.2) Alle andelshavere skal om muligt oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikationsadresse til bestyrelsen. En andelshaver har selv ansvaret for at underrette bestyrelsen om ændring i oplysningerne.

(22a.3) Dokumenter m.v., som er sendt til den oplyste e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikationsadresse, skal anses for at være kommet frem til andelshaveren.

(22a.4) Meddelelser og bilag til indkaldelse og bilag til andre dokumenter kan lægges på foreningens hjemmeside/anden tilsvarende fildeling. For så vidt angår bilag til indkaldelser og andre informationer af væsentlig karakter, kan dette materiale dog kun lægges på hjemmesiden/anden tilsvarende fildeling, hvis det er nævnt i indkaldelsen eller andelshaveren har fået oplysning herom til den i stk. 2 nævnte e-mailadresse/kommunikationsadresse.

(22a.5) Foreningen/bestyrelsen/administrator og andelshavere er, uanset stk. 1-4, berettiget til at give meddelelser m.v. med almindelig post eller ved omdeling af skriftligt materiale.

Flertal

§ 23.

(23.1) Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændring, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal mindst 1/2 af foreningens medlemmer være til stede.

(23.2) Forslag om vedtægtsændringer, om salg af fast ejendom, om foreningens opløsning eller om væsentlige moderniseringer/forbedringer kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 3/4 af medlemmerne er til stede og med mindst 3/4 flertal. Er der ikke mindst 3/4 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men er mindst 3/4 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 3/4 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

(23.3) Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter solidarisk.

Dirigent m.v.

§ 24.

(24.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

(24.2) Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerende skal udleveres til andelshaverne senest 6 uger efter generalforsamlingens afholdelse. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Sekretæren eller dennes stedfortræder skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Indsigelser mod protokollatet skal være bestyrelsen og dirigenten i hænde senest 14 dage efter udsendelse.

Bestyrelse

§ 25.

(25.1) Beslutning om optagelse af realkreditlån kan træffes af bestyrelsen, såfremt lånet er tilbudt til hel eller delvis indfrielse af pantegæld (omprioritering), og medlemmerne ikke hæfter personligt for lånet.

(25.2) Bestyrelsen ansætter og afskediger vicevært og eventuel anden medhjælp til fyring, rengøring og lignende samt aftaler løn og arbejdsvilkår med disse.

Bestyrelsesmedlemmer

§ 26.

(26.1) Bestyrelsen består af 3 medlemmer. Bestyrelsens formand udpeges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden 2 suppleanter.

(26.2) Som bestyrelsesmedlemmer og -suppleanter kan kun vælges andelshavere eller disses ægtefæller. Som bestyrelsesmedlem eller -suppleant kan kun vælges en person fra hver andel.

(26.3) Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. Bestyrelsessuppleanter vælges for ét år ad gangen.

(26.4) Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i en valgperiode, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer bliver mindre end 3, indkaldes en ekstraordinær generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt sker kun for den resterende del af de fratrådtes valgperiode.

Møder

§ 27.

(27.1) Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvoret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse. I disse tilfælde indtræder suppleanten i det pågældende bestyrelsesmedlems sted.

(27.2) Der føres protokollat over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet. Protokollatet er tilgængeligt for andelshaverne.

(27.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

Tegningsret

§ 28.

(28.1) I alle anliggender tegnes foreningen af bestyrelsen, dog at der ved pantsætning af fast ejendom yderligere kræves medunderskrift af administrator, og at salg af fast ejendom kun kan ske efter vedtagelse på foreningens generalforsamling og med bestyrelsens såvel som administrators underskrift.

Administration

§ 29.

(29.1) Generalforsamlingen vælger en advokat til som administrator at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator.

(29.2) Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

Regnskab

§ 30.

(30.1) Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret løber fra 1. november til 31. oktober. I omlægningsåret 1981 løber regnskabsåret fra 1. januar 1981 til 31. oktober 1981.

(30.2) I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes en beregning på statusdagen af værdien af samtlige andele i foreningen i overensstemmelse med reglerne i § 14 samt af andelenes forventede værdistigning pr. måned pr. fordelingstalsenhed, indtil næste årsregnskab foreligger. Beregningens resultat anføres som note til regnskabet i absolutte tal.

Revision

§ 31.

(31.1) Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

(31.2) Bestyrelsen træffer nærmere aftale med revisor om hans opgaver og beføjelser.

§ 32.

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

Opløsning

§ 33.

(33.1) Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

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

--ooOoo--

Således vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 10. november 1980 og generalforsamling den 24. marts 1981 og med ændringer vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 6. maj 1993, ordinær generalforsamling den 22. april 1997, ekstraordinær generalforsamling den 14. april 1998, ekstraordinær generalforsamling den 14. juni 1999, ekstraordinær generalforsamling den 31. marts 2005, ordinær generalforsamling 23. februar 2006, ekstraordinær generalforsamling den 28. maj 2009, ekstraordinær generalforsamling den 21. april 2010, ekstraordinær generalforsamling den 19. april 2011, ekstraordinær generalforsamling den 22. maj 2012, ekstraordinær generalforsamling 13. maj 2015 og ekstraordinær generalforsamling den 3. april 2019.

I bestyrelsen:

Henrik Tauber

Benny Krogsgaard Hansen

Torben Lindquist

Oversigt over fordelingstal pr. 1. januar 1980.

<u>Bolignummer</u>	<u>Vesterbrogade 175</u>	<u>Fordelingstal</u>
3.	butik	114 (2 x 57)
5.	1. tv.	163
6.	1. th.	231
7.	2. tv.	185
8.	2. th.	209
9.	3. tv.	163
10.	3. th.	231
11.	4. tv.	182
12.	4. th.	209

Vesterbrogade 177

18.	1. tv.	161
19.	1. th.	205
20.	2. tv.	161
21.	2. th.	205
22.	3. tv.	161
23.	3. th.	205
24.	4. tv.	158
25.	4. th.	202

Halls Allé 2

27.	st. th.	111
28.	st. tv.	135
29.	1.	154
30.	2.	154
31.	3.	154
32.	4.	151

GENERALFORSAMLINGSBESLUTNINGER:

1. I forbindelse med reparationer i lejlighederne sørger andelshaverne selv for, at der er fri adgang til de fælles forsyningslinier; eksempelvis elkabler, vandleddninger og faldstammer.

Andelsboligforeningen udfører nødvendige efterreparationer, men foretager ikke en total retablering af maling, rørkasser, fliser m.m., dette påhviler andelshaveren.

Det gælder dog ikke ved udskiftning af faldstammer i Vesterbrogade 177 th. og Halls Allé 2”.

Vedtaget den 9. februar 1988

Andelsboligforeningen Kamma Rahbeks Minde

2. Andelshaverne er berettiget til at fortage forandringer i lejlighederne i henhold til vedtægten.

Fordringerne skal forelægges bestyrelsen til orientering, men denne kan efter forhandling gøre skriftlig indsigelse mod de påtænkte forandringer herunder forlange, at der tilknyttes teknikbistand og tegnes en entrepriseforsikring, begge dele for andelshaverens regning.

Bestyrelsen kan vælge, at alle eller dele af forandringerne skal forelægges generalforsamlingen, hvilket vil have opsættende virkning på de foreslåede forandringerne indtil da.

Vedtaget den 7. september 2021

Andelsboligforeningen Kamma Rahbeks Minde

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Stine Lemming Oldenburg

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Kamma Rahbeks Minde

Serienummer: c4defe49-8d81-4ff1-b38f-6613196f92b6

IP: 193.169.xxx.xxx

2026-02-16 08:41:12 UTC



Benny Krogsgaard Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kamma Rahbeks Minde

Serienummer: 90fde817-62df-49c2-8fd7-14ede138e218

IP: 89.23.xxx.xxx

2026-02-16 15:46:41 UTC



Mathias Hviid Bisgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kamma Rahbeks Minde

Serienummer: c6b416ee-a6d0-4c05-8268-62f44b71a5a6

IP: 89.23.xxx.xxx

2026-02-17 19:35:29 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.