



# BEBOERMAPPE

*Bestyrelsen oktober 2018*

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Velkommen	2
Lidt om området	4
Husordensreglement	6
Prisliste	12
Øvrig information	13
Vedtægter	16
Vurderingsprincipper ved ejerskifte	30

## VELKOMMEN

Vi byder dig hermed velkommen som beboer i Andelsforeningen Kongens Vænge.

Vi er glade for, at du har valgt at bosætte dig her i et af Københavns smørhuller – tæt på noget af storbyens dejligste natur, tæt på city og med gode transportmuligheder.

Du er kommet til en veldrevet andelsforening med en sund økonomi. Inden for de seneste år har foreningen gennemgået en række renoveringsprojekter, senest et varmeprojekt der har sendt vores varmeanlæg ind i nutiden. Vi passer på vores grønne arealer, legeplads og p-pladser og lægger vægt på at holde dem rene og pæne. Vi affaldssorterer efter de nyeste miljørigtige retningslinjer og har fokus på at kunne omgås respektfuldt med hinanden.

Ejendommen vi bor i, blev opført i 1939 og var i perioden fra 1946 til 1999 ejet af Carlsbergfondet, som primært anviste boliger til folk med tilknytning til Carlsberg. Da Carlsbergfondet ønskede at sælge ejendommen, fik beboerne mulighed for at stifte andelsforeningen A/B Kongens Vænge og tog imod denne mulighed den 26. maj 1999 - 60 år efter ejendommens opførelse.

Ejendommen er fordelt på to blokke á 14 opgange op til 3. sal. Beboersammensætningen består af en blanding af andelshavere og lejere. Alle beboere har adgang til altan, dog med undtagelse af stuelejlighederne i nr. 28 tv., der vender ud mod Verdisvej. Her er i stedet adgang til en lille have. Da erhvervslejemålene ud mod Wagnersvej ikke er til beboelse, er der hverken adgang til altan eller have.

Oprindeligt var der 224 lejligheder i ejendommen, hvoraf to var og stadig er erhvervslejemål. Lejlighedernes areal udgjorde oprindeligt henholdsvis 39 m<sup>2</sup>, 44 m<sup>2</sup>, 54 m<sup>2</sup>, og 67 m<sup>2</sup>. Men da andelsforeningen blev stiftet, blev der i vedtægterne åbnet mulighed for at sammenlægge lejligheder. Siden stiftelsen har vi således til stadighed fået færre men større lejligheder.

Siden ejendommen overgik til andelsforening, har der været gennemført en del projekter:

Vi har i flere omgange fået installeret nye vaskemaskiner og tørretumblere i vaskerierne. I 2002 gennemførtes to store projekter: Dels udskiftning af alle ejendommens faldstammer og stigestreng. Alle lejligheder fik i samme forbindelse lavtskylstoilet og installeret HPFI-relæ. Og dels projektet Grønne Gårde under Københavns byfornyelse, som betød, at foreningens gårdarealer frem til efteråret 2003 blev omlagt og forskønnet.

Siden er taget blevet udskiftet (inkl. gavlisolering) i perioden 2006-2008. Og endelig er der i 2013 blevet gennemført et stort projekt med udskiftning af foreningens varmeanlæg, nye radiatorer i alle lejligheder mv.

Vi håber, at denne mappe vil hjælpe jer med svar på de fleste af jeres spørgsmål. Vi opfordrer jer til at bruge den flittigt. Vend eventuelt tilbage til den med jævne mellemrum. Der er et væld af praktiske oplysninger og almindelige husordens-regler, som gør livet lettere for alle.

Endvidere kan I benytte jer af foreningens hjemmeside, som løbende opdateres. Klik ind på [www.abkv.dk](http://www.abkv.dk). På mailen [bestyrelsen@abkv.dk](mailto:bestyrelsen@abkv.dk) kan I komme i kontakt med os.

Med venlig hilsen  
Bestyrelsen

## LIDT OM OMRÅDET

I daglig tale kaldes vores området for "Musikbyen", fordi vejene er opkaldt efter komponister. Området er en del af bydelen Kongens Enghave, der har lidt over 17.000 indbyggere.

Ejendommen ligger tæt på Valbyparken, der er en af Københavns største parker. Oprindeligt var området en lavtliggende strandeng, men siden man i 1913 begyndte at drive losseplads på området, blev niveauet gradvist hævet til det nuværende. I 1937 ophørte lossepladsdriften, og i 1939 blev parken åbnet for publikum. Valbyparken er i dag et rekreativt område med en masse tilbud. Mest kendt er parken nok i forbindelse med Grøn Koncert, der afholdes en gang om året i løbet af sommeren.

Blandt de helårlige permanente tilbud er Nordeuropas største rosenhave. Den blev anlagt i 1964 og er i dag beplantet med omkring 12.000 rosenplanter. I temahaverne, der blev etableret i forbindelse med, at København var europæisk kulturby i 1996, kan man finde en stille krog og nyde det gode vejr.

I den nordvestlige del af parken blev der i 1994 indrettet en frøpark. Tanken er, at kombinationen af vandhuller og vegetation skal gøre det muligt for seks forskellige arter af padder at overleve.

I den sydøstlige ende af parken blev der i foråret 2002 åbnet en ny sti og en bro, der forbinder Valbyparken med Tippen. Området er i lighed med Valbyparken gammel losseplads, men har efter ophøret af lossepladsdriften fået lov til at gro til med græs og frugt- og birketræer. I både Valbyparken og på Tippen kan man såvel sommer som vinter iagttage et rigt fugleliv. Den 3. april 2009 blev der første gang sat får ud på Sydhavnstippens sydlige halvdel. Nu er fårene blevet en integreret del af naturplejen i området.

Kalveboderne, der afgrænser parken mod syd og omgiver Tippen på to sider, er om vinteren rasteplads for en del andefugle, der fouragerer på det lave vand. Om sommeren boltrer vindsurferne sig på vandet, når vejret er til det.

Fra ejendommen er der ikke mere end 200 meter til Karens Minde. Her ligger biblioteket og Karens Minde Beboerhusforening, der blandt andet driver en lille cafe. Huset byder også på mange andre arrangementer. I 2002 blev der rejst en dansehal, og i de tilstødende bygninger holder kvarterets børn både kaniner, heste, geder og svin.

Området er rigt på mange forskellige typer af oplevelser. De skal bare opsøges, god fornøjelse 😊.

**Nyttige links til området:**

Kgs. Enghave Lokaludvalg:

[www.kongensenghavelokaludvalg.kk.dk](http://www.kongensenghavelokaludvalg.kk.dk)

Børnenes Dyremark:

[www.boernenesdyremark.dk](http://www.boernenesdyremark.dk)

Sydhavnstippens Venner:

[www.sydhavnstippen.dk](http://www.sydhavnstippen.dk)

Karens Minde:

[www.kmkulturhus.dk](http://www.kmkulturhus.dk)

Valbyparken

[www.kk.dk/da/brugbyen/brug-steder-i-byen/groenne-omraader/parker/valby/valbyparken](http://www.kk.dk/da/brugbyen/brug-steder-i-byen/groenne-omraader/parker/valby/valbyparken)

For at A/B Kongens Vænge skal være et rart sted at bo vil gensidig respekt overfor ejendommen, dens beboere og inventar være i vores fælles interesse. Derfor er der lavet et husordensreglementet, der skal overholdes.

Reglementet er revideret på generalforsamlingen den 20. oktober 2003 og inkluderer således også retningslinjer for det friareal, der blev anlagt 2002/2003. Seneste revision er sket i forbindelse med generalforsamlingen den 22. oktober 2014.

## HUSORDENSREGLEMENT

---

### Affald

Foreningen lægger stor vægt på affaldssortering, og bestyrelsen gør opmærksom på, at fejlsortering kan udløse bøder fra kommunen.

Affald må hensættes på de af foreningen anviste steder. Genbrugscontainere er ved nr. 2 og nr. 28 på både Stradellasvej og Tartinisvej. Er du i tvivl, så spørg foreningens ansatte i deres arbejdstid.

Skakter i opgangene må IKKE benyttes til affald, som hører til i én af sorteringscontainerne i affaldsindhegningerne. De må kun benyttes til restaffald (tidl. dagrenovation) i lukkede poser. Det er FORBUDT at kaste flasker, maling, urtepotter, kattegrus, glas, skarpe genstande, væsker og kasseret altankassejord i skakten. Mælkekartoner og lign. skal være tomme, inden de smides i skakten.

### BIOAFFALD

Alle madrester, både rå og tilberedte, som f.eks. frugt, kød, brød og pålæg skal smides i bioaffalds-beholderne med brune låg. Beholderne står i affaldsindhegningerne. Der må KUN benyttes de grønne bioaffaldsposer, som bestilles hos kommunen.

### STORSKRALD

Møbler og andet stort affald må KUN hensættes i skraldeskuret placeret ud mod Verdisvej, mellem Stradellasvej og Rossinisvej. Vær opmærksom på at storskrald afhentes hver anden uge – hvis du har store eller tunge ting, så tal gerne med de ansatte, så udsætningen af dit storskrald kan ske i forbindelse med en afhentningsdato. Byggeaffald må ikke henstilles i skraldeskuret, men skal køres til en af kommunens genbrugsstationer.

### **FARLIGT AFFALD**

Nogle typer farligt affald er så skadeligt for miljø og mennesker, at beholderen skal afleveres som farligt affald. Tjek den udleverede liste over farligt affald eller se den på [www.abkv.dk](http://www.abkv.dk). Medicinrester, gamle kviksølvtermometre og kanyler afleveres på apoteket. Aflever ALTID beholdere med et dødningehoved på etiketten. Farligt affald deponeres i kældrene ved kontoret eller Tartinisvej 20.

### **BATTERIER**

Alle batterier skal afleveres til genbrug. Mindre batterier kan afleveres i de opstillede elcontainere. Bilbatterier skal afleveres på en genbrugsstation eller ved farligt affald.

### **ELSKROT**

Alt mindre elskrot skal afleveres i genbrugscontainerne til "Elektronik". Stort elskrot som støvsugere, lamper, radioer, PC'ere, og køle- og fryseskabe skal henstilles samme steder som storskrald.

### **METAL**

Alle former for småt metal - fx søm, gryder, pander, kapsler, dåser og andre emballager - skal afleveres i genbrugscontainerne til "Metal".

### **GLAS**

Alle tomme glasflasker og husholdningsglas samt skår heraf skal afleveres i glascontainere.

### **PAPIR**

Aviser, tidsskrifter, ugeblade, tryksager, kuverter, skrivepapir, telefonbøger, bøger og indpakningspapir afleveres i papircontainerne.

### **PLAST**

Alt plastaffald, både blødt og hårdt, skal afleveres i genbrugscontainerne til "Hård plast". Men det gælder KUN RENT PLAST og IKKE plast med rester af maling, mad osv. Heller ikke plast, der har indeholdt gift, ætsende væsker og andre kemikalier, må afleveres i denne container.

### **PAP**

Alle former for RENT og TØRT pap skal afleveres i papcontainerne. Det gælder fx bølgepap, papæsker og papkasser. PAPPET SKAL SLÅS



SAMMEN, inden det anbringes i beholderen, så et fylder mindst muligt. Snavset pap giver problemer med bl.a. rotter på modtageanlæggene og bliver derfor kasseret og sendt til forbrænding i stedet for. Så KUN rent og tørt pap i papcontainerne. Der må IKKE lægges papir i papbeholderne. Der må IKKE LÆGGES PIZZABAKKER i papbeholderne – de skal i stedet i dagrenovationen.

#### **Altaner**

Det er beboerens pligt at renholde altanerne. For at forhindre dueplage skal altanerne renholdes, og opmagasinering o. lign. må ikke finde sted. Der må ikke lægges gulvtæpper eller lignende tæpper, herunder kunstige græstæpper, på altanerne. Der skal ligeledes holdes godt øje med, at altan-membranen ikke skæres i stykker, når der stilles skarpe genstande på altanerne. Duelort / fuglelort skal fjernes, straks de opdages. Eventuelle sker meddeles straks til bestyrelsen med henblik på reparation. Overholdes ovenstående regler ikke, betragtes det som mislighold. Ved ønske om at lægge trægulv eller lignende skal bestyrelsen ansøges herom. Udover opsætning af vindskærme i aluminium med klart matteret glas samt altankassebeslag i aluminium er ingen anden opsætning tilladt på altanrækværket.

Altanrækværk og altanbund renholdes med vand og sæbe. Der må ikke males eller lignende på overfladerne.

Altankasser: Standardaltankasser kan benyttes, men der skal benyttes specielle altan-kassebeslag i aluminium, da f.eks. jernbeslag vil ødelægge altanens rækværker.

Ved altanrenoveringens afslutning i 1993 modtog alle lejligheder ét sæt altankassebeslag. Yderligere altankassebeslag kan købes på ejendomskontoret for 75 kr. pr. sæt.

#### **Antenner**

Radio- og fjernsynsantenner, herunder parabol, må ikke opsættes på ejendommen.

#### **Badeværelse**

Såfremt der er badekar, må det kun benyttes til badning. Af hensyn til natteroen i ejendommen opfordres alle til hensynsfuld benyttelse af badeværelser, herunder bad, i tidsrummet mellem kl. 23.00 og kl. 6.00. Vandspild skal undgås.

#### **Bankning**

Møbel- og tæppebankning samt luftning af sengetøj o. lign. må ikke finde sted fra altanerne.

<b>Brandbare væsker</b>	Brandbare væsker må ifølge gældende lov ikke opbevares i kælderrum.
<b>Cykler og barnevogne</b>	Cykler, cykelanhængere, barne- og legevogne og lignende må ikke henstilles på ejendommens trapper, men henvises til ejendommens cykelkælder og opsatte cykelstativer.
<b>Døre</b>	<u>Opgangsdøre</u> og <u>kælderdøre</u> holdes lukkede.
<b>Fejl og mangler</b>	Beboeren skal straks foretage anmeldelse til foreningens ansatte, hvis der sker skader på installationer, ledninger og lignende, hvis udbedring er uopsættelig nødvendig. Hvis foreningens ansatte ikke træffes, rettes henvendelse til andelsboligforeningens bestyrelse.
<b>Festlokalet</b>	Foreningen råder over et festlokale på Tartinisvej 6 kld. Lokalet kan lejes for et symbolsk beløb. Det kan bruges til alt fra møder til mindre fester. Der er plads til 30 personer, og der er alle nødvendige køkkenfaciliteter. Anmodning om leje sendes til festlokale@abkv.dk.
<b>Fodring</b>	På grund af risiko for rotter og mider er det forbudt at udlægge madrester, brød og lignende på ejendommens arealer.
<b>Forurening</b>	Finder forurening eller beskadigelse sted af trapper, fællesarealer, gange, kældre, murværk og lignende – herunder også hidrørende fra børns leg – skal beboeren straks lade rengøring eller reparation foretage for egen regning.
<b>Friareal</b>	<p>A/B kongens Vænges friareal er PRIVAT, og personer der ikke bor eller er beskæftiget i A/B Kongens Vænge har ikke adgang til friarealet, medmindre det drejer sig om private gæster.</p> <p>Legepladsen er for alle ejendommens børn og deres gæster, men den er fortrinsvis beregnet for børn op til 10 år. Større børn skal således tage hensyn til de mindre børn. Leg og boldspil på friarealet er tilladt, så længe det ikke er til gene for andre. Leg, ophold og støjende adfærd i kældre, renovationsrum samt storskraldsrum er ikke tilladt.</p> <p>Benyttelse af musikanlæg i friarealet er ikke tilladt, da det er til gene for andre beboere. Tørring af tøj kan ske fra de opstillede tørrestativer i</p>

friarealet. De benyttes også til udluftning af f.eks. dyner og tæpper. De opstillede udendørs borde og bænke må ikke fjernes eller flyttes rundt i arealet, men skal blive i det område, hvori de er opstillet.

### Grill

Det er forbudt at grille på altanerne. Der henvises til de ved opholdspergolaen ud for Stradellasvej 14 placerede grill. Der er en stengrill samt nogle mindre grill. De mindre grill er låst fast til overdækning. Hertil anvendes kældernøgler, så alle beboere har adgang til grill. Engangsgrill må IKKE benyttes, da de ødelægger borde, fliser og græs.

Man skal selv sørge for grillkul, oprydning og rengøring af grill efter brug. Benyttede grill skal stilles tilbage efter endt brug og låses fast. Aske mv. anbringes i den opstillede zinkkrukke (ved siden af skraldespand i pergola) af brandmæssige årsager.

### Husdyrhold

Husdyrhold er tilladt efter særlige regler:

1. Husdyr må holdes, så længe disse ikke er til gene for medbeboere.
2. Hunde skal føres i snor på ejendommens grund.
3. Hunde må ikke luftes på ejendommens arealer.
4. Hundeejeren har pligt til uopholdeligt at fjerne efterladenskaber, der ved uheld er efterladt på ejendommens grund.
5. Beboeren er erstatningspligtig overfor al skade, forvoldt på lejlighed og ejendom ved husdyrhold.

### Hærværk

Hærværk på de fælles ting – borde, bænke, planter, legeredskaber, bomme, affaldsspande, blomsterkummer – medfører erstatningspligt.

### Juletræer

Skal udkastes fra altanerne.

### Musiceren

Musiceren i erhvervsøjemed må ikke finde sted. Musiceren, musikafspilning og aflytning af fjernsyn og radio må ikke foretages for åbne vinduer eller på fællesarealer. Vis i øvrigt altid hensyn så medbeboerne ikke generes, ikke mindst i tidsrummet kl. 23.00 – kl. 6.00.

Ved musiceren i forbindelse med sammenkomster og fester bør de omkringboende adviseres i god tid forinden (en uge). Fstdeltagerne skal dæmpe sig, hvis naboer klager over støjen efter kl. 24.00.

### Parkering

Motorkøretøjer skal henstilles iflg. gældende færdselslov.

Parkering af biler og motorcykler må kun ske i de afmærkede parkeringsfelter: Parkeringsplads på Stradellasvej samt parallelparkering på Tartinisvej. Ud over dette er der parkering på Wagnersvej.

Parkering af knallerter og scootere må kun ske i de indrettede pergolaer til cykelparkering.

Parkering af cykler må kun ske i de dertil opsatte cykelstativer langs blokkene og i de dertil indrettede pergolaer med opsatte stativer.

Cykler må IKKE parkeres langs muren.

Det er forbudt at benytte de indrettede parkeringspladser og det øvrige friareal til parkering af trailere, campingvogne, både eller andre større ting.

**Skadedyr**

Observeres der skadedyr af enhver art (f.eks. rotter, kakerlakker og mider) bedes dette anmeldt til foreningens ansatte.

**Støj**

Opvaskemaskiner, vaskemaskiner og andre tekniske hjælpemidler til lettelse for husførelsen skal installeres således, at de ikke ved støj eller på anden måde er til gene for ejendommen eller dens beboere. Brug af boremaskine og andet støjende værktøj må ikke finde sted efter kl. 20.00.

**Udvendig vedligehold**

Udvendig vedligeholdelse må IKKE udføres af andelshavere, jævnfør foreningens vedtægter § 10.

**Vaskerum og tøjtørring**

Vaskerummet og tørrerummet skal efter endt afbenyttelse gøres ryddeligt og rent. Tøj må kun tørres på de anviste pladser og rum. Tørring af tøj må ikke finde sted fra vinduer, trapper eller på altaner. I øvrigt henvises til vaskerelementet.

**Vinduer**

I regn-, sne-, frost- og stormvejr skal alle vinduer på trapper holdes lukkede. Åbner man et vindue på trappen, skal vinduet haspes, så det ikke hænger og slår.

**WC-regler**

Der må kun benyttes toiletpapir i WC, og intet, som kan tilstoppe afløbet, må kastes i WC-skålen. Såfremt cisternen bliver utæt, skal dette straks anmeldes til varmemesteren.

**Husordensreglementet SKAL overholdes!**

## PRISLISTE

Til beboernes information henvises i øvrigt til nedenstående priser for fejl og mangler:

### Prisliste over "manglende løsdele" i henhold til regelsæt:

Nøgle til affaldsskakt	75 kr.
Hængelås til vasketavle	75 kr.
Vaskekort	200 kr.
Opdateret beboermappe	100 kr.
Ny hoveddørscylinder med fire nøgler	1.650 kr.
Ny postkasselås med to nøgler	2.000 kr.
Rydning af lejlighed	1.000 kr.
Rydning af kælderrum	500 kr.
Ikke rengjort lejlighed	2.000 kr.
Dør i lejlighed	2.000 kr.
Dørtelefon	1.800 kr.

### Andre priser:

Altankassebeslag	75 kr.
Et stk. ny hoveddørsnøgle	ca. 200 kr.
Ny pakning i blandingsbatteri til køkken, inkl. montering	200 kr.
Nyt brusehoved (standard)	300 kr.

Vær i øvrigt opmærksom på at visse af priserne fordobles, hvis der er tale om sammenlagte lejligheder.

## ØVRIG INFORMATION

### Administration

Bjørnsholm

Bredgade 25F

1260 København K

<https://bjornsholm.com/>

Primære kontaktperson:

Birgitte Andersen

Telefon direkte 33 26 74 42

Telefon hovednummer 33 31 10 02

Mail [bga@bjornsholm.com](mailto:bga@bjornsholm.com)

### Foreningens varmemester

Bjarne Kratholm

Stradellasvej 2, kld.

Telefon: 2099 0873

Email: [kontoret@abkv.dk](mailto:kontoret@abkv.dk)

Træffetider:

Mandag kl. 8.00–8.30 og torsdag kl. 7.30-8.00

### Bestyrelsen

Bestyrelsen træffes på ejendomskontoret Stradellasvej 2, kld. onsdage kl.18.00–18.30

For bestyrelsens sammensætning henvises til opslag i opgangen samt foreningens hjemmeside [www.abkv.dk](http://www.abkv.dk).

### Festlokale

På Tartinisvej 6 kld. forefindes et lokale, der kan lejes af beboerne til mindre arrangementer.

Henvendelse vedr. leje af lokalet sendes til [festlokale@abkv.dk](mailto:festlokale@abkv.dk).

### Beboermappen

Beboermappen findes i den senest reviderede udgave på foreningens hjemmeside [www.abkv.dk](http://www.abkv.dk).

Her ajourføres den også løbende. En beboermappe i papirformat kan rekvireres ved henvendelse til bestyrelsen. I lejligheder hvor der findes beboermapper, påhviler det den enkelte beboer at sikre, at den er ajourført. Beboerne opfordres desuden til at holde sig orienteret via foreningens hjemmeside [www.abkv.dk](http://www.abkv.dk).

### **Forsikringer**

Ejendommen har tegnet kollektiv glas- og kummeforsikring. Skader på glas og kummer bedes anmeldt til foreningens ansatte. Glaspartier i indvendige døre er ikke omfattet af forsikringen. Såfremt beboere ændrer i foreningens standardinstallationer, er det beboerens egen forsikring, der gælder.

### **Kælderrum**

Til hver lejlighed hører et kælderrum. Rummet skal holdes aflåst. Hvor der gennem et rum er ført faste installationer, skal nøgler til rummet på forlangende afleveres til foreningens ansatte, således at ejendommens håndværkere kan få adgang i nødvendigt omfang.

### **Navneskilte**

Ejendommens ansatte opsætter ved indflytning navneskilt ved gadedøren og på hoveddøren. Ved ændring kontaktes foreningens ansatte.

### **Nøgler**

Hoveddørene i ejendommen er forsynet med nøglesystemet Ruko SKB 2413. Beboeren får ved indflytning udleveret fire nøgler, der skal afleveres igen sammen med eventuelt fremstillede ekstranøgler ved fraflytning. Mangler der nøgler, foretages en omlægning af låsen på fraflytters regning.

SKB 2413-systemet giver adgang til lejlighedens hoveddør, ejendommens kælderdøre samt til vaske- og tørrerum.

Går en nøgle i stykker, skal henvendelse ske til foreningens ansatte, som sørger for genbestilling af ny nøgle (smid ikke den "gamle / dårlige" nøgle væk – den skal indsendes til Ruko, så den ikke tæller med i antallet af udleverede nøgler). Bestilling af ekstra nøgler sker gennem foreningens ansatte. Al vedligeholdelse af låse og nøgler til lejlighedens hoveddør påhviler beboeren.

### **Opsigelse**

Ved opsigelse af lejemål/ønske om salg af lejlighed rettes skriftlig henvendelse til vores administrator PrivatBo.

### **Opslag:**

På opslagstavlerne i opgangene kan foreningens ansatte og bestyrelse samt foreningens beboere opsætte informationer. Andre vigtige meddelelser vil blive omdelt til beboerne.

Beboerne kan desuden opsætte meddelelser (køb/salg/bytte) på opslagstavlen ved kontoret.

### **Rekvirering af håndværkere**

Når det drejer sig om forhold, hvor ABKV er ansvarlig for udførelsen af et arbejde: Håndværkere skal rekvireres af foreningens ansatte eller af bestyrelsen. Hvis en beboer selv rekvirerer en håndværker, hæfter beboeren selv for betaling heraf.

### **Trapperengøring**

Ejendommen sørger for vask af trapperne. Beboerne sørger selv for rengøring af hoveddøren.

### **Varmeregnskab**

Varmeregnskabsåret går fra 1. marts til 28./29. februar næste år. Aflæsning af varmemålere foretages af Brunata efter regnskabsårets afslutning.

### **Vaskekældre**

I hver blok findes to vaskekældre. Hver vaskekælder er udstyret med to vaskemaskiner og en tørretumbler. Til hver vasketid hører et tørrerum. Ved alle vaskekældre findes datotavler, hvor man bestiller sin vasketur ved at hænge sin vasketurslås med lejlighedsnummer på datotavlen. Beboerne opfordres til at sætte en seddel på deres vaskelås, hvis de ikke har til hensigt at benytte vasketuren fra starttidspunktet, så andre kan få gavn af den tid, hvor vaskemaskiner ellers ikke benyttes. Vasketider skal overholdes, ellers forbeholder foreningen sig ret til at klippe vaskelåsene.

Alle skal efter endt benyttelse af vaske- og tørrerum gøre rent efter sig. Dvs. man fejer i tørrerum i vaskekælder, renser afløbsristen i vaskekælder, rengør og aftørker vaskemaskiner for sæberester, renser filteret i tørretumbleren og medtager sit affald.

Reglement for vask og tørring er opslået ved alle vaskekældre. Fejl på maskinerne meldes til foreningens ansatte.

### **VVS**

I tilfælde, hvor VVS-arbejde kræver afbrydelse af vandtilslutning, anbefales det at benytte ejendommens blikkenslager, som kender installationerne. Husk at informere foreningens ansatte samt dine naboer.



## VEDTÆGTER

### Andelsboligforeningen A/B Kongens Vænge

#### Navn, hjemsted og formål

§ 1 Foreningens navn er A/B Kongens Vænge. Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

§ 2 Foreningens formål er at eje og administrere foreningens ejendom matr. nr. 318,325,326 og 327 Kongens Enghave København beliggende Tartinisvej 2-28 og Stradellasvej 2-28, 2450 København SV.

#### Medlemmer

§ 3 Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der har eller samtidig med optagelsen som medlem overtager brugsretten til og flytter ind i foreningens ejendom. Medlemmet skal betale det til enhver tid fastsatte indskud.

Stk. 2 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 §§ 15 og 22.

Stk. 3 Generalforsamlingen fastsætter, om ejendomsfunktionærer og erhvervslejere kan optages som medlemmer af foreningen og vilkårene herfor.

Stk. 4 Hvert medlem må kun have brugsret til én bolig, og er forpligtet til at benytte denne, jf. dog § 12.

#### Indskud

§ 4 For beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet et beløb svarende til kr. 200,00 pr. m<sup>2</sup>. Indskud skal betales kontant, idet dog beboere, der indtræder ved stiftelsen, kan modregne depositum, forudbetaling og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto.

*Stk. 2* Ved en senere overdragelse betales ud over indskuddet et tillægsbeløb, således at indskud og tillægsbeløb tilsammen svarer til den pris, der kan godkendes efter § 20.

**§ 5** Et medlem hæfter alene med sit indskud for forpligtelser, der vedrører foreningen, jf. dog stk. 2.

*Stk. 2* Har generalforsamlingen besluttet, at der skal optages banklån eller realkreditlån, der er sikret ved håndpant i et ejerpantebrev eller pantebrev i foreningens ejendom, hæfter medlemmerne kun personligt pro rata for denne pantegæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.

*Stk. 3* Et medlem eller dettes bo hæfter efter stk. 1 og stk. 2, indtil en ny andelshaver er godkendt og har overtaget boligen og hermed er indtrådt i forpligtelsen.

**§ 6** Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi.

**§ 7** En andel kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-23, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

*Stk. 2* 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.

*Stk. 3* 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.

### **Boligaftale**

**§ 8** Foreningen opretter en boligaftale med hvert medlem. Boligaftalen indeholder bestemmelser om boligens brug. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig leje- kontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

### **Boligafgift**

**§ 9** Boligafgiftens størrelse fastsættes med bindende virkning for medlemmerne af generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan regulere boligafgiften, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse svarer til boligernes areal eller standard.

### **Vedligeholdelse**

**§ 10** Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, vandrør, sanitet, radiatorer, udskiftning af udvendige døre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelses- pligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af

bygningsdele og tilbehør til boligen, f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

*Stk. 2* Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler om udførelse af den udvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af gård- og havearealer.

*Stk. 3* Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages vedligeholdelsen ikke inden for den fastsatte frist, kan vedligeholdelsesarbejderne udføres af foreningen for andelshaverens regning. Vandspild, som f.eks. løbende toiletter, betragtes som mislighold.

*Stk. 4* Andelshaveren er forpligtet til at give adgang til lejligheden for håndværkere til udførelse af arbejde, der er besluttet af generalforsamling eller bestyrelse.

### **Forandringer**

**§ 11** Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i boligen, jf. dog stk. 2.

*Stk. 2* Enhver forandring af boligen skal, inden den bringes til udførelse, forelægges for bestyrelsen til godkendelse. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringer.

*Stk. 3* Ved følgende forandringer kan bestyrelsen ikke blankt nægte tilladelse til iværksættelse, men alene som vilkår for godkendelsen stille krav om normal, forsvarlig udførelse af arbejdet: Udskiftning af køkken, indretning af bad i eksisterende rum, forsænkning af lofter, nedrivning af vægge mellem beboelsesrum, opsætning af faste skabe, udvidelse af el-installationer og tilsvarende, sædvanlige forandringer.

*Stk. 4* Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

### **Fremleje**

**§ 12** Tilladelse til fremleje kan ske efter nærmere aftale med bestyrelsen, som fastsætter gældende retningslinjer herfor – dog således at fremlejeperioden minimum udgør 6 måneder og maksimum 24 måneder.

Fremlejegiveren udarbejder skriftlig fremlejekontrakt, som skal godkendes af bestyrelsen.

*Stk. 2* Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen efter betingelser fastsat af denne.

### **Husorden**

**§ 13** Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v., jf. dog stk. 3.

*Stk. 2* Bestående rettigheder vedrørende husdyrhold m.v. kan ikke bortfalde før efter dyrets død.

*Stk. 3* Et medlem har altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

## Overdragelse

**§ 14** Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, sker overdragelsen i følgende rækkefølge:

- a) Til den, der indstilles af andelshaveren når overdragelse sker til personer, med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie, eller til søskende med mindst en fælles biologisk forælder, eller til personer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.
- b) Til den, der indstilles af andelshaveren når overdragelsen sker ved bytning til anden helårsbolig.
- c) Til naboandelshaveren (tilstødende lejlighed), såfremt denne sammenlægger boligen med sin egen og efter andelsboligforeningens nærmere regler herom.
- d) Til andre andelshavere i foreningen, som er indtegnet på en liste hos bestyrelsen. Den først indtegnede på listen går forud for andre. Overtages boligen af et andet medlem af foreningen, har den fraflyttede andelshaver indstillingsretten til den nu ledige bolig.
- e) Til personer, som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen.
- f) Til personer, som indstilles af andelshaveren.

*Stk. 2* Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget meddelelse om, hvem der indstilles.

*Stk. 3* Er der oprettet venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 8 uger fra begæringen. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter stk. 2.

*Stk. 4* Ved sammenlægning af to andele, jf. § 14, c, udstedes et nyt andelsbevis for den sammenlagte bolig, når denne fremstår som én bolig. Den sammenlagte bolig har dog allerede fra overdragelsen af andel nr. 2 kun 1 stemme. Sammenlægningen skal være tilendebragt indenfor 6 måneder efter, at andel nr. 2 blev overdraget. Sammenlægningen skal ske i overensstemmelse med bestemmelserne i § 11.

**§ 15** Har andelshaveren ikke inden mindst 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig efter § 14, stk. 1, litra e indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen 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 § 23.

**§ 16** En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, jf. § 14 stk. 2.

### **Dødsfald**

**§ 17** Dør andelshaveren har ægtefællen, der bebor lejligheden, ret til at fortsætte medlemskabet og brugsretten til boligen.

*Stk. 2* Ønsker ægtefællen ikke at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 14, stk. 1, at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.

*Stk. 3* Efterlades der ikke ægtefælle, skal overdragelsen ske efter følgende rækkefølge:

- a) Personer, som beboede boligen ved dødsfaldet og som i mindst 2 år havde haft fælles husstand med andelshaveren.
- b) Personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved andelshaverens død.
- c) Personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie.

*Stk. 4* Ved overdragelse efter stk. 3 finder reglerne i § 14, stk. 2, tilsvarende anvendelse.

*Stk. 5* Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter 3-måneders-dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden finder § 15 tilsvarende anvendelse.

### **Samlivsophævelse**

**§ 18** Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte eller indtræde i medlemskab og brugsretten til boligen.

*Stk. 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 2 år før samlivsophævelsen.

### **Opsigelse**

**§ 19** Andelshaveren kan opsig boligaftalen med 3 måneders varsel til den 1. i en måned. Andelshaveren hæfter dog for de forpligtelser, der følger af denne vedtægt, jf. § 5, stk. 3, boligaftale og medlemskabet af foreningen, indtil lejligheden er overdraget og en ny andelshaver er indtrådt efter reglerne i §§ 14-23.

### **Købesum**

**§ 20** Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

- a) Værdien af andelen i foreningens formue, ansat til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling. Andelenes pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

- b) Værdien af forbedringer i boligen ansat til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- c) Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i boligen, fastsat under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- d) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

*Stk. 2* Fastsættelse af prisen for forbedringer og inventar sker på baggrund af en opgørelse udarbejdet efter syn og skøn foretaget af en uvildig sagkyndig skønsmand udpeget af administratoren. Skønsmanden skal ved besigtigelse af lejligheden indkalde både den fraflyttende andelshaver og en repræsentant fra bestyrelsen, og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres. Skønsmandens vurdering er bindende for alle parter. Omkostningerne ved skønnet fordeles ligeligt mellem den fraflyttende og den indflyttende andelshaver.

*Stk. 3* Bestyrelsen skal ikke godkende prisen udover andelsværdi ved overdragelse af erhvervsandele, hvortil der ikke er knyttet brugsretten til en bolig. Overdragelse foretages i øvrigt jf. § 23 stk. 4.

### **Finansiering af købesum**

**§ 21** Har andelshaveren i forbindelse med finansieringen af købet af andelen optaget et lån i et pengeinstitut, underretter bestyrelsen pengeinstituttet om godkendelse af salg af andelen, hvis pengeinstituttet udtrykkelig har anmodet herom.

### **Fremgangsmåde**

**§ 22** Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, en specifikation af købesum med prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar samt oplysning om fortrydelsesret. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf.

*Stk. 2* Mellem køber og sælger oprettes en skriftlig aftale. Bestyrelsen kan forlange, at aftalen oprettes på en standardblanket. Salgsaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter stk. 3.

*Stk. 3* Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. 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 tvangs salg eller –auktion.

*Stk. 4* Overdragelsessummen skal senest 2 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.

*Stk. 5* Såfremt køberen ønsker dette, skal bestyrelsen med køberen, senest 14 dage efter overtagelsen af boligen, gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen.

*Stk. 6* Forlanger køberen prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren.

### **Eksklusion**

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

- a) Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
- b) Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
- c) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
- d) Når et medlem optræder til gene for ejendommen eller dennes beboere, eller optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer.
- e) Når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- f) Når et medlem misligholder et af foreningen ydet lån, eller et lån, som foreningen har garanteret for i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven.
- g) Når et medlem i øvrigt gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.

*Stk. 2* Bestyrelsens beslutning efter § 24 c, d og g, kan inden en måned fra meddelelsen indbringes for en generalforsamling, jf. § 25, stk. 2.

*Stk. 3* Efter eksklusionen skal bestyrelsen disponere efter reglerne i § 15.

## Generalforsamling

**§ 24** Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Valg af referent.
- 3) Bestyrelsens beretning.
- 4) Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi.
- 5) Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering.
- 6) Indkomne forslag.
- 7) Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift.
- 8) Valg til bestyrelsen.
- 9) Eventuelt.

*Stk. 2* Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling, et flertal af bestyrelsens medlemmer,  $\frac{1}{4}$  af foreningens medlemmer eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

**§ 25** Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan nedsættes til 8 dage. Indkaldelse skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

*Stk. 2* Forslag, herunder valg af administrator og revisor, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, hvis det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

*Stk. 3* Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller dennes myndige husstandsmedlemmer og administrator. De adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der har ret til at tage ordet på generalforsamlingen. Revisor, samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

*Stk. 4* Hver andel giver en stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem, til en anden andelshaver eller til bestyrelsen. En andelshaver kan dog kun afgive 1 stemme i henhold til fuldmagt.

**§ 26** Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, bortset fra spørgsmål anført i stk. 2. Dog skal altid mindst  $\frac{1}{5}$  af foreningens medlemmer være til stede.

*Stk. 2 Vedtagelse af forslag om:*

- a) Nyt indskud.



- b) Regulering af det indbyrdes forhold af boligafgiften, jf. § 9 eller formuefordelingen, jf. § 6.
- c) Iværksættelse af arbejder, hvis finansiering kræver en forhøjelse af boligafgiften med mere end 25 %.
- d) Salg af foreningens ejendom, eller en del heraf.
- e) Vedtægtsændringer.
- f) Foreningens opløsning.

kræver at mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og at 2/3 stemmer for forslaget. Er der mindre end 2/3 af medlemmerne til stede, men stemmer 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende stemmeberettigede medlemmer.

**§ 27** Referat af generalforsamlingen underskrives af dirigenten og foreningens formand. Referat eller lignende information om de på generalforsamlingen truffede beslutninger bekendtgøres over for andelshaverne senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse.

## **Kommunikation**

### **§ 27 a**

Alle medlemmer skal, hvor muligt, oplyse elektronisk postadresse/e-mail til administrator. Et medlem har selv ansvaret for, at den oplyste e-mailadresse kan modtage beskeder/informationer fra administrator eller bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mail-adresse, skal medlemmet straks give administrator besked herom. Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for, at korrespondancen ikke kommer frem til medlemmet.

*Stk. 2* Når foreningen har registreret en e-mail-adresse på et medlem, er bestyrelsen og administrator berettiget til at have elektronisk korrespondance med medlemmet og fremsende alle meddelelser, herunder bl.a. indkaldelser til generalforsamlinger, vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art, inkassoskrivelser og varslinger (herunder varsling om adgang til lejlighed) mv. Fremsendelse gælder også anden elektronisk fremsendelse via f.eks. e-boks eller lignende.

*Stk. 3* Bestyrelsen og administrator kan i al korrespondance, både pr. post eller e-mail, henvise til, at eventuelle bilag (regnskaber, forslag etc.) er gjort tilgængelige på foreningens hjemmeside eller på anden tilgængelig elektronisk platform Nævnte bilag anses derved at være indeholdt i forsendelsen. Dette gælder uanset om der måtte være angivet andet i andre bestemmelser i nærværende vedtægt.

*Stk. 4* Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondancen ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, eller såfremt medlemmer har givet meddelelse til administrator om, at fremtidig korrespondance skal ske med almindelig post.

*Stk. 5* Bestyrelsen er, uanset ovenstående bestemmelser, altid berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post.

## **Bestyrelsen**

**§ 28** Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

**§ 29** Bestyrelsen består af 3-7 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv.

Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.

*Stk. 2* Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges 1 person fra hver husstand.

*Stk. 3* Bestyrelsesformanden vælges for 1 år ad gangen. Øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. Bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

*Stk. 4* Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for en resterende del af den fratrådtes valgperiode.

## **Møder**

**§ 30** 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.

*Stk. 2* Der tages referat af bestyrelsesmøderne. Referatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

*Stk. 3* I øvrigt fastsætter bestyrelsen selv sin forretningsorden.

**§ 31** Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald, af næstformanden, så ofte der er anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen eller administrator begærer det.

*Stk. 2* Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

*Stk. 3* Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

## **Tegningsregel**

**§ 32** Foreningen tegnes af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening.

## **Administration**

**§ 33** Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og driftsmæssige forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte

administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.

### **Regnskab og revision**

**§ 34** Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabskik og underskrives af formanden og et bestyrelsesmedlem samt administrator.

*Stk. 2* Regnskabsåret er 1/7 til 30/6.

*Stk. 3* I forbindelse med fremlæggelsen af årsregnskabet stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelens værdi for perioden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 20. Forslaget anføres som note til regnskabet.

**§ 35** Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

*Stk. 2* Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaveren senest 8 dage før den ordinære generalforsamling.

### **Opløsning**

**§ 36** Opløsning ved likvidation forestås ved to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

*Stk. 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.

### **Midlertidige bestemmelser**

**§ 37** En lejer, der havde brugsret til en bolig i ejendommen ved foreningens stiftelse, og som ikke indmeldte sig på dette tidspunkt kan senere optages som medlem efter bestyrelsens beslutning. Bestyrelsens afgørelse kan af den berørte lejer og enhver andelshaver indbringes for førstkommende generalforsamling.

*Stk. 2* Hvis en udlejet lejlighed bliver ledig skal bestyrelsen efter reglerne i § 15 søge den overdraget til en person, der optages som medlem i foreningen i overensstemmelse med § 3, med mindre lejligheden skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.

*Stk. 3* Indtil generalforsamlingen vedtager andet anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

*Stk. 4* På den stiftende generalforsamling vælges halvdelen af bestyrelsens medlemmer for et år.

**Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 26. maj 1999.**

**Vedtægten er løbende opdateret med ændringer  
vedtaget på generalforsamlinger i 2001, 2005, 2012, 2015 og 2016.**

Administration § 24 stk. 2, § 25 stk. 2 og 3, § 34

Afregning § 22 stk. 4

Andelsbevis § 7

Andelsværdi § 20, § 25, § 34 stk. 2

Bestyrelsen § 28, § 29

Bestyrelsesmøde § 31

Boligafgift § 9, § 24, § 26 b og c

Budget § 24, § 35 stk. 2

Bytte § 14 b

Dødsfald § 17

Ejendomsfunktionærer § 3, stk. 2

Eksklusion § 23

Erhvervsandel § 20 stk. 5

Forbedringer – værdi af § 20 stk. 1 b  
Formue – beregning § 20  
Formue – fordeling § 6  
Formål § 2  
Forslag § 24, § 25 stk. 2  
Forsømmelse § 10 stk. 3, § 23 C  
Fraflytning § 14  
Gene § 23 d  
Generalforsamling – adgang til § 25 stk. 3  
Generalforsamling – afstemning § 25 stk. 4, § 27  
Generalforsamling – dagsorden § 24  
Generalforsamling – ekstraordinær § 24, stk. 2  
Generalforsamling – indkaldelse § 25  
Generalforsamling – ordinær § 24  
Godkendelse af andelshaver § 3, § 14 stk. 2, § 16, § 22 stk. 2  
Godkendelse af forandringer § 11 stk. 4  
Godkendelse af vilkår § 22 stk. 3  
Habilitet § 30  
Husdyr § 13  
Husorden § 13  
Hæftelse § 5  
Indskud § 4, § 6 og § 26 stk. 2  
Købesum – beregning § 20  
Købesum – betaling § 22 stk. 4  
Købesum – udbetaling § 22 stk. 4  
Løsøre § 20  
Lån indskud § 21, § 22  
Lån i foreningen § 5  
Mangler ved lejlighed § 20 d, § 22 stk. 5  
Medlem § 3  
Misligholdelse af betaling § 23 a, b, f  
Navn § 1  
Opløsning § 36  
Opsigelse § 19  
Overdragelse §§ 14, 15 og 16  
Pantsætning § 7  
Påkrav § 23  
Referat § 27, § 30 stk. 2  
Revisor § 25 stk. 2, § 3, § 35  
Salgsaftale § 22 stk. 2  
Samliv – samlever § 16, § 18

Specifikation af købesum § 20, § 22

Suppleanter § 29

Syn og skøn § 20

Tegningsregel § 32

Testamente § 17

Vedligeholdelse § 10

Vedtægtsændringer § 26

Venteliste § 14

Ægtefælle §§ 17, 18

Årsregnskab § 24, § 34

# VURDERINGSPRINCIPPER

## Regelsæt for vurdering af andelsboliger ved ejerskifte

12. maj 2000

Formålet med dette regelsæt er følgende:

- At sikre en ensartet vurdering af alle boliger.
- At gøre det lettere for vurderingspersoner at vurdere boligens tilstand i de enkelte tilfælde.
- At bistå til en højnelse af den generelle boligstandard i Kongens Vænge.

Vurderingen begrænses dog til boligens funktionelle tilstand. Dens kosmetiske tilstand, såsom beklædning af vægge, farvevalg, flisevalg osv. tages derfor ikke i betragtning ved vurderingen.

Vurderingen af boligen vil som regel foregå i to omgange. Når administrator bliver informeret om, at boligen skal sælges, vil en synsperson snarest gennemgå boligen og derefter foretage en vurdering af boligens tilstand baseret på dette regelsæt. Hvis det ved dette syn viser sig, at boligen indeholder fejl eller mangler, som fraflytter er ansvarlig for ifølge reglerne om vedligeholdelse, vil der blive udført et yderligere syn af boligen umiddelbart inden overtagelsesdatoen, for at sikre at disse fejl eller mangler er blevet udbedret.

Udbedring af fejl og mangler efter syn af bolig kan dog aldrig betragtes som forbedringer.

---

### 0. Hovedregler

- 0.1. Al vedligehold af VVS installeret som foreningens standardudstyr (håndvask, toilet, vandhaner på toilet, vandhaner i køkken samt al rørføring) udføres af andelsboligforeningen.
- 0.2. Alle el-installationer skal være lovlige og udført af autoriseret el-installatør.
- 0.3. Der er ingen regler omkring kogeplader, komfur, ovn, køleskab, fryser, mikrobølgeovn, emhætte og lignende, da sådanne enheder betragtes som løsøre.
- 0.4. Der er ingen regler omkring forefindelse af 380V eller gasmåler i boligen.

### 1. Generelt

- 1.1. Væggenes overflader skal være hele. Dog accepteres små huller fra billedsøm, ledningsøm og lignende.
- 1.2. Den indvendige side af al træværk (vindueskarme, dørkarme og paneler) skal være intakte og enten være vedligeholdet med maling eller anden overfladebehandling eller være klar til maling.
- 1.3. Fejllister skal være intakte ved alle dørtrin.
- 1.4. Alle radiatorer skal have termostatventil.

- 1.5. Aftrækskanaler må kun blændes i rum, der ikke længere benyttes som køkken eller bad/toiletrum, og opsætning af ventilator i aftrækskanal må kun ske, såfremt ventilatoren – når den ikke er i brug – står helt åben.
- 1.6. Der skal forefindes en velfungerende tyverisikring på altandøre i boliger i stueetagen.
- 1.7. Der skal forefindes en velfungerende dørtelefon i entré.
- 1.8. Lejligheden skal være ryddet. For at sikre dette indeholdes kr. 1.000 i fraflytters indskud, indtil boligen har gennemgået det afsluttende syn.
- 1.9. Kælderrum skal være ryddet. For at sikre dette indeholdes kr. 500 i fraflytters indskud, indtil boligen har gennemgået det afsluttende syn.
- 1.10. Ved overdragelse skal hele boligen fremstå i rengjort stand. For at sikre dette indeholdes kr. 2.000 i fraflytters indskud, indtil boligen har gennemgået det afsluttende syn.
- 1.11. Alle hoveddørsnøgler skal forefindes. For at sikre dette indeholdes kr. 1.600 i fraflytters indskud, indtil alle hoveddørsnøgler er fremskaffet.
- 1.12. Nøgle til affaldsskakt skal forefindes. For at sikre dette indeholdes kr. 75 i fraflytters indskud indtil skaktnøgle er fremskaffet.
- 1.13. Hængelås med nøgle til vasketavle skal forefindes. For at sikre dette indeholdes kr. 75 i fraflytters indskud indtil vaskelås er fremskaffet.
- 1.14. Vaskekort skal forefindes. For at sikre dette indeholdes kr. 150 i fraflytters indskud, indtil vaskekort er fremskaffet.

## **2. El**

- 2.1. HPFI relæ skal forefindes.
- 2.2. Alle afbrydere og stikkontakter skal være intakte og velfungerende.

## **3. Gulve**

- 3.1. Trægulve skal være overfladebehandlet med lak, olielud, almindelig lud eller sæbespånner. Gulvene skal fremstå i vedligeholdt stand
- 3.2. I entré, stue og værelser skal der være trægulv enten som massivt trægulv eller svømmende trægulv (f. eks. klikgulv) lagt oven på eksisterende gulv. Kun gulv i køkken må have anden belægning, dog ikke nålefilt.

## **4. Lofter**

- 4.1. Lofter skal være vedligeholdte og fremstå rene og ensartede. Dog tages der højde for, at mindre revner er uundgåelige på grund af byggeriets alder. Huller fra lampeophæng må dog ikke forefindes.
- 4.2. Hvis roset forefindes, skal den fremstå hel og i god stand.
- 4.3. Træloft er tilladt, hvis det er brandbeskyttet og godkendt af respektive myndighed.
- 4.4. Gipsloft er tilladt, men skal være godkendt af respektive myndighed, hvis det ikke er monteret direkte på det gamle loft.
- 4.5. Flamingo- og masonitbeklædning er ikke tilladt.



## **5. Døre**

- 5.1. Alle døre i boligen (undtagen mellemdøre i 1½ værelses boliger) skal forefindes, være monterede og være intakte. Ved manglende døre tilbageholdes kr. 2.000,- pr. dør i fraflytters indskud, indtil disse er reetablerede og boligen er synet.
- 5.2. Alle døre skal kunne åbnes og lukkes uden hindringer.
- 5.3. Alle dørhåndtag skal være velfungerende.
- 5.4. Hoveddør skal være intakt og ubeskadiget, og der må ikke forefindes andre huller i døren end de ved produktionen tillavede. Døren må ikke være malet, medmindre det kan dokumenteres, at dette er gjort i overensstemmelse med de til en hver tid gældende forskrifter for stand og vedligeholdelse af godkendte branddøre.

## **6. Køkken**

- 6.1. Fliser og fuger skal være intakte og rengjorte.
- 6.2. Køkkenvask skal være hel, rengjort og afløbsprop skal forefindes.
- 6.3. Bordplade skal være intakt. Evt. laminat må ikke sidde løst.
- 6.4. Kantlister og rørmuffer skal forefindes og være intakte.
- 6.5. Skabslåger skal forefindes og være velfungerende. Må ikke have slør og må ikke mangle håndtag. Dog accepteres mangler i forbindelse med montering af komfur og køleskab.
- 6.6. Alle rammer i skabe skal forefindes og være fastmonterede.

## **7. Bad**

- 7.1. Toiletsæde med låg skal forefindes, være i hel og rengjort stand og må ikke være tilkalket. Skal kunne åbnes og lukkes uden hindringer og må ikke have slør i hængsler.
- 7.2. Vandhaner med blandingsbatteri skal forefindes og være letgående og drypfrie. Evt. bruseomskifter skal være velfungerende.
- 7.3. Velfungerende bruser med slange skal forefindes.
- 7.4. Toilet-kumme og håndvask skal være i hel og rengjort stand. Må ikke være tilkalket og skal have et velfungerende afløb.
- 7.5. Fliser og fuger skal være intakte, rengjorte og kalkfrie. Der accepteres dog mindre huller fra montering af skabe, spejle og lignende samt manglende emalje på fliser.
- 7.6. Toilettets skyllemekanisme skal være intakt og velfungerende. Toilettet må ikke løbe.
- 7.7. Gulvafløb skal være velfungerende.
- 7.8. Gulvrist skal forefindes.
- 7.9. Gulvet skal være intakt og kalkfrit.

## **8. Stue/værelser**

- 8.1. Radiator skal forefindes i stue og værelse.
- 8.2. Eventuelle ulovlige blødpladevægge skal nedtages og væggen reetableres.