

# VEDTÆGTER FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN KORSIKA- & MILANOGÅRDEN

Revideret 24. februar 2025  
Udarbejdet af A/B Korsika- & Milanogården, København  
Denne udgave erstatter alle tidligere udgivelser.

## **§ 1. Navn og hjemsted**

(1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården.

(1.2) Foreningens hjemsted er i Københavns kommune.

## **§ 2. Formål**

(2.1) Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 3777, 3778, 3748 og 3749 af Sundbyøster.

## **§ 3. Medlemmer**

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

(3.2) Et medlem, der har overtaget en andel og lejlighed med henblik på sammenlægning, kan råde over 2 lejligheder i en periode på maksimalt 1 år. Inden periodens udløb skal færdigmelding af byggearbejde være indsendt til kommunen. Den sammenlagte lejlighed betragtes som en andelsbolig, hvortil svarer en andel og en stemme. Lejligheden kan ikke senere opdeles på ny.

Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort pantkøber. 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 12 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 12 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

(3.3) Såfremt en udlejet lejlighed bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som medlem af foreningen i overensstemmelse med stk. 1, medmindre lejligheden skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.

(3.4) Kommunikation

- a. Al skriftlig korrespondance mellem foreningens medlemmer og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregår som udgangspunkt på digitale platforme, herunder e-mail og foreningens hjemmeside. Retningslinjerne vedrørende digital kommunikation fastsættes af bestyrelsen.
- b. Ved korrespondance forstås blandt andet indkaldelse til generalforsamling med bilag i henhold til vedtægterne (herunder årsrapport, budget, forslag med videre), vand-/varmeregnskab, opkrævning, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkassopåkrav) og varslinger (herunder varsling af generalforsamling og varsling om adgang til lejligheden).
- c. Det enkelte medlem er ansvarlig for, at bestyrelsen og administrator har den til enhver tid gældende e-mail-adresse til medlemmet, og at kontoen til den pågældende e-mail-adresse kan modtage e-mail fra bestyrelsen og administrator. Såfremt medlemmet skifter e-mail-adresse, skal medlemmet øjeblikkeligt orientere bestyrelsen og administrator herom. Korrespondance anses for leveret til medlemmet når korrespondancen er afsendt til den af medlemmet senest oplyste e-mail-adresse.
- d. Såfremt et medlem ikke opfylder sine forpligtelser i litra c, bærer medlemmet selv ansvaret for, at korrespondance ikke leveres til medlemmet. Foreningen, dens bestyrelse eller administrator kan ikke holdes ansvarlig herfor.

- e. Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondance ske ikke-digitalt, herunder med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, såfremt bestyrelsen eller administrator beslutter det, eller såfremt et medlem indgiver en erklæring til bestyrelsen om, at al kommunikation med medlemmet skal ske ikke-digitalt.
- f. Det nærmere indhold af den i punkt e nævnte erklæring om ikke-digital kommunikation fastsættes af bestyrelsen.

#### **§ 4. Indskud**

(4.1) Den indskudte andelskapital udgør i alt 2.825.305,00 kr., som specificeret på vedhæftede bilag 1.

(4.2) Ved optagelse af nyt medlem med brugsret til lejlighed, der hidtil har været udlejet, skal betales dels indskud, svarende til sædvanligt indskud for den pågældende lejlighedstype, dels et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andel og lejlighed.

#### **§ 5. Hæftelse**

(5.1) Medlemmerne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende, jfr. dog stk. 2.

(5.2) For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter medlemmerne uanset stk. 1 personligt og prorataisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

(5.3) Et fratrædende medlem eller dennes bo hæfter for den prorataiske forpligtelse efter stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

#### **§ 6. Andel**

(6.1) Medlemmernes andel i foreningens formue opgøres således:

- a. Den del af foreningens formue, der modsvarer oprindelig andelskapital og ekstraordinært indskud 1992, fordeles i forhold til de indskudte beløb.
- b. Formue herudover, der modsvarer afdrag på renoveringslån 1992, fordeles på de medlemmer, der deltager i betaling heraf i forhold til fordelingstal, idet der i henhold hertil maksimalt fordeles formue, der modsvarer ekstraordinært indskud 1992 for tilsvarende lejligheder.
- c. Formue herudover fordeles i forhold til fordelingstal, fastsat på grundlag af lejlighedernes størrelse og specificeret på vedhæftede bilag 1.

(6.2) Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

(6.3) Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i 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 erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.

#### **§ 7. Boligaftale**

(7.1) Der oprettes ikke med hvert medlem nogen boligaftale med bestemmelse om lejlighedens brug, men brugsretten skal udøves i overensstemmelse med disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

## **§ 8. Boligafgift**

(8.1) Boligaftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle medlemmer af generalforsamlingen, der ligeledes er kompetent til at foretage regulering af boligaftens størrelse for de enkelte lejligheder, således at det indbyrdes forhold mellem boligaftens størrelse kommer til at svare til lejlighedernes lejeværdi.

(8.2) Boligaften skal fastsættes, således at foreningen af sine årlige indtægter ikke blot kan afholde løbende driftsudgifter, men også betale afdrag på prioriteter i ejendommen og foretage passende henlæggelser til hovedstandsættelse og lignende.

## **§ 9. Vedligeholdelse**

(9.1) Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren med følgende præciseringer, begrænsninger og udvidelser:

- a. Vedligeholdelsespligten omfatter ikke radiatoranlæg. Såfremt andelshaver selv ønsker at skifte en ikke-defekt radiator i lejligheden, skal dette forelægges bestyrelsen til godkendelse, inden arbejdet iværksættes og udføres af et af bestyrelsens udpeget autoriseret VVS-firma. Sælges en lejlighed, hvor sælger selv har betalt for ny radiator, indgår denne ikke som en forbedring af lejligheden.
- b. Vedligeholdelsespligten omfatter ikke el-ledninger og installationer til målerrammen, men derimod ledninger og installationer fra og med målerrammen.
- c. Vedligeholdelsespligten omfatter ikke vandrør for varmt og koldt vand for så vidt angår lodrette eller vandrette fælles forsyningsledninger frem til første kuglebane eller anden afgrening, men derimod første kuglebane eller anden afgrening og forsyningsrør herefter samt blandingsbatterier, cisterner mv.
- d. Vedligeholdelsespligten omfatter ikke faldstammer med afgreninger, men derimod rør til afgrening såvel som afløb, vask, toilet mv.
- e. Vedligeholdelsespligten omfatter ikke eventuelle fælles forsyningsledninger i øvrigt (lodrette strenge inkl. afgreninger).
- f. Vedligeholdelsespligten omfatter vedligeholdelse af altaner indvendig.
- g. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde.
- h. Vedligeholdelsespligten omfatter også forringelser, som skyldes slid og ælde.
- i. Vedligeholdelsespligten omfatter ikke større reparationer inde i lejligheder i anledning af svamp, vand- og regnskader samt tilsvarende omfattende og hændelige skader.
- j. Andelshaveren er ikke forpligtet til at bringe lejligheden i bedre stand end den, hvori den pågældende overtog lejligheden, med mindre der er givet prisnedslag eller tilsvarende godtgørelse ved overtagelsen.

(9.2) Foreningen tillader individuel udskiftning af hoveddøre på følgende betingelser.

- a. Sælges lejligheden inden en fælles udskiftning af hoveddøre vedtaget på en generalforsamling, hvor andelshaver selv har betalt for denne, indgår hoveddøren som en forbedring af lejligheden og afskrives på vilkår beskrevet i ABF regler for afskrivning, dog med maksimalanskaffelsespris kr. 13.000. § 9 stk. 2a er kun gældende indtil fælles udskiftning af hoveddøre i foreningen er gennemført, hvorefter den bortfalder. Andelshaveren indtræder herefter på vilkårene beskrevet i § 9 stk. 2. Andelshaveren har vedligeholdelsespligten så længe, døren er en forbedring.

(9.3) Al øvrig vedligeholdelse afholdes af foreningen.

(9.4) 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 andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 21.

(9.5) Håndværker udkald til fejlmeldinger af foreningens ejendom, som er tilkald på andelshaverens opfordring, hvor det senere viser sig, at fejlen er på andelshaveren ansvarsområde, kan udgiften til håndværkere blive trukket sammen med huslejen, hos den pågældende andelshaver.

## § 10. Forandringer

(10.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2-5.

(10.2) Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen og godkendes, inden forandringerne iværksættes. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring, og dokumentationen skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

(10.3) Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte forandring vil stride mod stk. 2, eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse mod den anmeldte forandring. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagperson, før eller efter den foretages. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

(10.4) Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

(10.5) Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagperson fører tilsyn med arbejdet. Bestyrelsen kan kræve at blive forevist dokumentation på, at gennemførte forandringer er udført håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.

(10.6) Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til deres bolig, 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, såfremt andelshaverne ikke kan opnå enighed herom. Adgang til boligen skal varsles med 6 uger.

(10.7) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 5.

(10.8) Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-7, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 21.

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

## **§ 11. Fremleje**

(11.1) En andelshaver er berettiget til at fremleje eller fremlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse uden begrundelse. Fremleje kan først ske 1 år efter overtagelse. Der kan kun give tilladelse til fremleje i højst 2 år over en 5-års periode.

(11.2) Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

## **§ 12. Husorden**

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

(12.2) Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

## **§ 13. Overdragelse**

(13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er vedkommende berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i lejligheden. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, hvilket kræver ganske særlige grunde, skal der gives skriftlig begrundelse herfor inden 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

(13.2) Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i nedenstående rækkefølge:

- a. En person, der indstilles af en fraflyttende andelshaver.
- b. Andre andelshavere, der efter bestyrelsens godkendelse og de af generalforsamlingen godkendte regler for sammenlægning af lejligheder kan overtage andel og lejlighed med henblik på sammenlægning.
- c. Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede.
- d. Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen efter indstilling fra en andelshaver. Hver andelshaver eller flere andelshavere, der i fællesskab ejer en andel, er kun berettiget til at have en person indtegnet på venteliste. Den der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede en gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers kan slettes. Hvis nogen slettes på grund af manglende bekræftelse, skal den indstillende andelshaver orienteres skriftligt.

## **§ 14. Pris**

(14.1) Prisen for andel og lejlighed skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

- a. Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af general forsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. 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.

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

(14.2) Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og lejlighed overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Køber skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde købet af løsøret eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

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

(14.4) Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra b, c og d fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningens Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.

(14.5) Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsestilstand foretages af den andelsboligforening sædvanligt benyttede vurderingsansvarlige. Halvdelen af vurderingshonoraret betales af køber og halvdelen betales af sælger. Der udføres endvidere et el- og VVS-syn af boligen, der betales ligeligt af henholdsvis køber og sælger. VVS- og el-syn skal foretages af de (eller den) installatører som bestyrelsen anviser. Dette kan kun fraviges i særlige tilfælde, som skal godkendes af bestyrelsen på forhånd.

(14.6) Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn foretaget af en arkitekt udpeget af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Den skønsansvarlige skal ved besigtigelsen af lejligheden indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Den skønsansvarliges vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Den skønsansvarlige fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet vedkommende herved skal tage hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved skønnet.

## § 15. Fremgangsmåde

(15.1) Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal køber have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsestand. Køber skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og om straf.

(15.2) Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsrådgiver m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.



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

(15.4) Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

(15.5) Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter 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.

(15.6) Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 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.

(15.7) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-6 skal afregnes senest 21 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

## **§ 16.**

(16.1) I tilfælde af at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe dennes brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 21 om eksklusion.

(16.2) Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen på salg af lejligheden er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

## **§ 17.**

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

## **§ 18. Dødsfald**

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



(18.2) Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst tre måneder, 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 andelshavers død. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen, ligesom pris og vilkår for overtagelsen skal godkendes.

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

### **§ 19. Samlivsophævelse**

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

(19.2) Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og lejlighed, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.

### **§ 20. Opsigelse**

(20.1) Andelshaverne kan ikke opsiges deres medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13 - 19 om overførsel af andelen.

### **§ 21. Eksklusion**

(21.1) 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, eller foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af den fastsatte frist, 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 de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at ophæve lejemålet, kan det pågældende medlem ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen.

(21.2) Bestyrelsens beslutning om eksklusion kan, bortset fra tilfælde af misligholdelse med betaling af indskud, boligafgift eller andre pligtige ydelser, påankes til førstkommende ordinære eller ekstraordinære generalforsamling til endelig afgørelse. Ved påanke udsættes gennemførelse af eksklusionsbeslutningen, til generalforsamlingen har truffet afgørelse.

(21.3) Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed, og der forholdes som bestemt i § 17.

### **§ 22. Ledige lejligheder**

(22.1) I tilfælde hvor en tidligere udlejet lejlighed skal overgå til en andelshaver eller en lejlighed, hvor den tidligere andelshaver har mistet indstillingsretten eller § 17, § 18 og § 21, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen respektere de i § 13.2 nævnte ventelister. Såfremt lejligheden ikke overtages i henhold til venteliste, skal det ved brev eller opslag med mindst 14 dages varsel bekendtgøres, at andelshaverne kan indstille en kandidat til lejligheden, og der trækkes da lod mellem de indstillede kandidater, der kan godkendes af bestyrelsen, jfr. § 13.1. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage lejligheden.

## § 23. Generalforsamling

(23.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

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

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget, samt forslag til værdiansættelse, bestyrelses-, revisions- og administrationshonorar til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg til bestyrelsen.
7. Valg til intern revision.
8. Eventuelt.

(23.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller mindst 35 af medlemmerne af foreningen eller administrator, hvis en sådan er valgt, forlanger det med angivelse af dagsorden.

## § 24. Indkaldelse m.v.

(24.1) Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 21 dages varsel, der dog ved ekstraordinære generalforsamlinger om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.

(24.2) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være forpersonen i hænde senest 14 dage før generalforsamlingen. På de ekstraordinære generalforsamlinger kan der ikke stilles yderligere forslag.

(24.3) Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 8 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

(24.4) Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller en myndig nærstående, der bebor lejligheden sammen med andelshaveren. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator, hvis en sådan er valgt, og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

(24.5) Hver andel giver een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller en myndig nærstående, der bebor lejligheden sammen med andelshaveren, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt.

## § 25. Flertal

(25.1) Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændring, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.

(25.2) Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem andele, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller

istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 30 %, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

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

(25.4) Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige medlemmer. Er der ikke mindst 3/4 af samtlige medlemmer til stede på generalforsamlingen, men er et flertal på 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.

## § 26. Dirigent

(26.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

(26.2) Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerende skal tilstilles andelshaverne senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse.

## § 27. Bestyrelse

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

(27.2) Bestyrelsen har kompetence til at træffe beslutning om optagelse af nyt lån i realkreditinstitut uden personlig hæftelse for medlemmerne, såfremt provenuet af det nye lån i sin helhed skal anvendes til hel eller delvis nedbringelse af eksisterende pantegæld (omprioritering).

## § 28. Bestyrelsesmedlemmer

(28.1) Bestyrelsen består af forperson og yderligere 2-4 medlemmer. Bestyrelsens forperson udpeges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med næstforperson og kasserer. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.

(28.2) Som bestyrelsens medlemmer og -suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige nærtstående, såfremt de bebor en lejlighed sammen med en andelshaver. Som bestyrelsesmedlem eller -suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand.

(28.3) Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen, således at hvert andet år afgår forperson og et bestyrelsesmedlem og hver andet år afgår 1-3 bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år ad gangen.

(28.4) Såfremt 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, sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

## § 29. Møder

(29.1) Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt medlemmet eller en beslægtet eller besvogret person kan have særinteresser i sagens afgørelse.

(29.2) Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.

(29.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

### **§ 30. Tegningsret**

(30.1) Foreningen tegnes af forpersonen og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening også ved pantsætning af foreningens ejendomme som led i omprioritering, jf. § 27.2.

### **§ 31. Administration**

(31.1) Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om opgaver og beføjelser.

(31.2) Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende § stk. 3 - 5 finder da anvendelse.

(31.3) Bortset fra en mindre kassebeholdning hos kassereren skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, på hvilken konto der kun skal kunne foretages hævnning ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger fra medlemmer og lejere, herunder også indbetalinger i forbindelse med salg af andele, skal ske direkte til den nævnte konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på kontoen.

(31.4) Kassereren er ansvarlig for foreningens bogholderi.

(31.5) Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen tegner foreningen en kaufionsforsikring med en dækningssum svarende til mindst et halvt års indtægter for foreningen.

### **§ 32. Regnskab**

(32.1) Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og administrator, hvis en sådan er valgt. Regnskabsåret er 1. juli - 30. juni.

(32.2) I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til de priser og prisstigninger på andelen, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.

### **§ 33. Revision**

(33.1) Generalforsamlingen vælger en statsaut. revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.

(33.2) Generalforsamlingen vælger endvidere to revisorer, der forestår intern revision, samt en eller to suppleanter for disse. Bestemmelserne i § 28.2 - 4, bortset fra § 28.4, 2. pkt., finder tilsvarende anvendelse på interne revisorer og revisorsuppleanter.

### **§ 34.**

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

### **§ 35. Opløsning**

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

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

Således vedtaget på foreningens generalforsamlinger 1/10 1990, 26/11 1990, 29/9 1992, 16/9 1996, 25/11 1996, 29/9 1997, 2/3 1998, 3/12 1998, 25/9 2000, 11/10 2005, 14/11 2005, 1/12 2008, 9/12 2009, 18/11 2010, 28/2 2012, 27/11 2012, 2/12 2013, 16/2 2015, 13/1 2016, 7/3 2017, 30/10 2019, 6/12 2021, 5/12 2022 samt 3/2 2025.

**Nærværende vedtægter er underskrevet digitalt af bestyrelsen. Som dokumentation for digital signering henvises til vedhæftede dokument.**

**Bilag 1 til vedtægter for A/B Korsika- & Milanogården**

| Antal      | Lejligheds-<br>type | Total areal<br>pr. type | Indskudskapital<br>pr. m <sup>2</sup> | Indskudskapital<br>pr. lejlighedstype | Indskudskapital<br>i alt |
|------------|---------------------|-------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 26         | 39,5                | 1.027,00                | 178,4                                 | 7.048,32                              | 183.256,32               |
| 4          | 40,0                | 160,00                  | 178,4                                 | 7.137,54                              | 28.550,15                |
| 17         | 41,0                | 697,00                  | 178,4                                 | 7.315,98                              | 124.371,59               |
| 4          | 41,5                | 166,00                  | 178,4                                 | 7.405,20                              | 29.620,78                |
| 5          | 43,0                | 215,00                  | 178,4                                 | 7.672,85                              | 38.364,26                |
| 5          | 45,0                | 225,00                  | 178,4                                 | 8.029,73                              | 40.148,65                |
| 1          | 47,5                | 47,50                   | 178,4                                 | 8.475,83                              | 8.475,83                 |
| 4          | 49,0                | 196,00                  | 178,4                                 | 8.743,48                              | 34.973,93                |
| 1          | 51,5                | 51,50                   | 178,4                                 | 9.189,58                              | 9.189,58                 |
| 4          | 53,0                | 212,00                  | 178,4                                 | 9.457,24                              | 37.828,95                |
| 1          | 54,0                | 54,00                   | 178,4                                 | 9.635,68                              | 9.635,68                 |
| 3          | 55,5                | 166,50                  | 178,4                                 | 9.903,33                              | 29.710,00                |
| 13         | 56,0                | 728,00                  | 178,4                                 | 9.992,55                              | 129.903,21               |
| 123        | 57,0                | 7.011,00                | 178,4                                 | 10.170,99                             | 1.251.031,89             |
| 5          | 57,5                | 287,50                  | 178,4                                 | 10.260,21                             | 51.301,05                |
| 4          | 58,0                | 232,00                  | 178,4                                 | 10.349,43                             | 41.397,73                |
| 4          | 62,0                | 248,00                  | 178,4                                 | 11.063,18                             | 44.252,74                |
| 5          | 63,0                | 315,00                  | 178,4                                 | 11.241,62                             | 56.208,11                |
| 1          | 63,5                | 63,50                   | 178,4                                 | 11.330,84                             | 11.330,84                |
| 4          | 64,0                | 256,00                  | 178,4                                 | 11.420,06                             | 45.680,24                |
| 1          | 66,0                | 66,00                   | 178,4                                 | 11.776,94                             | 11.776,94                |
| 17         | 67,5                | 1.147,50                | 178,4                                 | 12.044,59                             | 204.758,16               |
| 2          | 79,0                | 158,00                  | 178,4                                 | 14.096,64                             | 28.193,27                |
| 5          | 85,0                | 425,00                  | 178,4                                 | 15.167,27                             | 75.836,34                |
| 6          | 97,0                | 582,00                  | 178,4                                 | 17.308,53                             | 103.851,17               |
| 1          | 98,0                | 98,00                   | 178,4                                 | 17.486,97                             | 17.486,97                |
| 3          | 114,0               | 342,00                  | 178,4                                 | 20.341,98                             | 61.025,95                |
| 1          | 118,5               | 118,5                   | 178,4                                 | 21.144,96                             | 21.144,96                |
| 1          | 120,0               | 120,0                   | 178,4                                 | 21.412,62                             | 21.412,62                |
| 1          | 123,5               | 123,5                   | 178,4                                 | 22.037,15                             | 22.037,15                |
| 1          | 124,5               | 124,50                  | 178,4                                 | 22.215,59                             | 22.215,59                |
| 1          | 170,0               | 170,00                  | 178,4                                 | 30.334,53                             | 30.334,53                |
|            |                     |                         |                                       |                                       |                          |
| <b>274</b> |                     | <b>15.833,50</b>        |                                       |                                       | <b>2.825.305,00</b>      |

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

#### 63687 Michael Sæderup

Navn returneret af MitId: Michael Sæderup  
Bestyrelsesmedlem  
ID: e011c8cf-91b7-46c0-bdad-a21a40ef2b92  
Dato for underskrift: 05-03-2025  
Underskrevet med MitId



#### 63687 Maria Dradrach Law

Navn returneret af MitId: NAVNE & ADRESSEBESKYTTET  
Bestyrelsesmedlem  
ID: db442018-3873-4500-b787-6e827ee4fb8a  
Dato for underskrift: 07-03-2025  
Underskrevet med MitId



#### 63687 Eiríkur Snæbjörn Einarsson

Navn returneret af MitId: Eiríkur Snæbjörn Einarsson  
Bestyrelsesmedlem  
ID: ebf38492-4074-47ad-9074-e2bb42373fe9  
Dato for underskrift: 05-03-2025  
Underskrevet med MitId



#### 63687 Bertram Løvskov Jørgensen

Navn returneret af MitId: NAVNE & ADRESSEBESKYTTET  
Bestyrelsesmedlem  
ID: e8a70860-9ecc-49a2-843d-bb5bb3eeda13  
Dato for underskrift: 11-03-2025  
Underskrevet med MitId



#### 63687 Frederik Dreijøe Seidelin

Navn returneret af MitId: Frederik Dreijøe Seidelin  
Forperson  
ID: 7e0f9507-83f0-4b00-8ae4-ee158a9153b8  
Dato for underskrift: 05-03-2025  
Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).