



AB Hvidovrevej 279-279 A-C Vedtægt

§ 1 Navn og hjemsted

- 1-1 Foreningens navn og hjemsted fastsættes af generalforsamlingen.

§ 2 Formål

- 2-1 Foreningens formål er at eje og administrere foreningens ejendom.

§ 3 Medlemmer

- 3-1 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.
- 3-2 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort 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, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsbolig-foreningens 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.
- 3-3 Generalforsamlingen fastsætter om ejendomsfunktionærer og erhvervslejere kan optages som medlemmer af foreningen og vilkårene herfor.
- 3-4 Hvert medlem må kun eje en andel i foreningen uanset om dette er en bolig- eller erhvervsandel.

§ 3A Digital kommunikation

- 3A-1 Al korrespondance mellem medlemmerne og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregår pr. e-mail, samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider. Det gælder uanset andet måtte være angivet i andre bestemmelser i vedtægten.
- 3A-2 Ved korrespondance forstås blandt andet, indkaldelser til generalforsamling med bilag i henhold til vedtægterne (årsregnskaber, budgetter, forslag m.v.), vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkassopåkrav) og varslinger (herunder varslings om adgang til lejligheden).

- 3A-3 Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondance ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, såfremt bestyrelsen eller administrator beslutter det eller såfremt et medlem har underskrevet en erklæring om, at al korrespondance til medlemmet skal ske med almindelig post.
- 3A-4 Det enkelte medlem er ansvarlig for, at administrator har den til enhver tid gældende e-mailadresse til medlemmet og at den pågældende e-mailadresse kan modtage e-mail fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse skal medlemmet straks orientere administrator herom. Korrespondance skal anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondance er afsendt til den senest af medlemmet oplyste e-mailadresse.
- 3A-5 Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.
- 3A-6 Det nærmere indhold af den i stk. 3 nævnte erklæring samt eventuelle retningslinjer vedrørende digital kommunikation fastsættes af bestyrelsen.

§ 4 Indskud

- 4-1 Indskud udgør det beløb, der fastsættes af foreningens stiftende generalforsamling. Indskuddet skal betales kontant.
- 4-2 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 Hæftelse

- 5-1 Et medlem hæfter alene med sit indskud for forpligtelser, der vedrører foreningen, jf. dog stk. 2.
- 5-2 Har generalforsamlingen besluttet, at der skal optages banklån eller realkreditlån, der er sikret ved håndpantat ejerpantebrev eller pantebrev i foreningens ejendom, hæfter medlemmerne kun personligt og solidarisk for denne pantegæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.
- 5-3 Et medlem eller dets 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 Andel

- 6-1 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 Overdragelse og belåning

- 7-1 Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-20 og 23, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.
- 7-2 Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende.
- 7-3 Der udstedes eller transporteres ikke andelsbeviser i forbindelse med salg af andele, da det er købsaftalen der danner grundlag for overdragelsen af andelen, og indskud vil fremgå af købsaftalen, ligesom indskud også fremgår af foreningens årsrapport

§ 8 Boligaftale

- 8-1 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.

§ 9 Boligafgift

- 9-1 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 indbyrdes værdi, areal eller standard.

§ 10 Vedligeholdelse

- 10-1 Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, udskiftning af udvendige døre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt 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.
- 10-2 Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler om udførelse af den øvrige vedligeholdelse.
- 10-3 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.
- 10-4 Andelshaveren er forpligtet til at give adgang til lejligheden for håndværkere til udførelse af arbejde, der er besluttet af generalforsamling eller bestyrelse.

§ 11 Forandringer

- 11-1 Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i boligen, jf. dog stk. 2.
- 11-2 Enhver forandring af boligen skal, inden den bringes til udførelse, forelægges for bestyrelsen til godkendelse. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringer.
- 11-3 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, forsækning af lofter, nedrivning af vægge mellem beboelsesrum, opsætning af faste skabe, udvidelse af elinstallationer og tilsvarende, sædvanlige forandringer.
- 11-4 Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

- 11-5 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 1-4. 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 den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.
- 11-6 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-4, 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.
- 11-7 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 tredjemand.

§ 12 Fremleje

- 12-1 En andelshaver kan helt eller delvis udleje eller udlåne sin lejlighed i op til 1 år på betingelser fastsat af bestyrelsen.
- 12-2 Bestyrelsen kan i særlige tilfælde give tilladelse til at forlænge fremleje eller udlån.

§ 13 Husorden

- 13-1 Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v., jf. dog stk. 3.
- 13-2 Bestående rettigheder om husdyrhold m.v. kan ikke bortfalde før efter dyrets død.
- 13-3 Et medlem har altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.
- 13-4 Det er tilladt at holde ét husdyr i hver andelslejlighed. Som husdyr betragtes kat eller hund med maksimal skulderhøjde på 60 cm som fuldvoksen.
- 13-5 Det påhviler enhver andelshaver, der holder husdyr at sørge for, at disse ikke støjer, herunder laver langvarig gøen eller hylene, at disse ikke ved lugt, hærværk, bidsk optræden eller på anden måde er til gene for ejendommens øvrige beboere.

- 13-6 Ved gentagen hundegøen, som kan måles til mere en 60 DB over en periode på 15 minutter, betragtes dette som en væsentlig tilsidesættelse af andelshaverens forpligtelser.
- 13-7 Alle husdyr skal holdes i snor på ejendommens fællesarealer, herunder gade og fortov.
- 13-8 Andelshaverne er ansvarlig for at alle husdyr ikke forurener bebyggelsen, fortov og fællesarealer samt andre grønne områder, herunder straks fjerner husdyrets efterlandeskaber. Ved overtrædelse heraf kan bestyrelsen pålægge en andelshaver en afgift på kr. 1.000.
- 13-9 I tilfælde af berettigede klager kan bestyrelsen pålægge andelshaveren i en periode at fjerne husdyret fra ejendommen, og i gentagne tilfælde ekskludere andelshaveren i medfør af vedtægtens § 24.

§ 14 Overdragelse

- 14-1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, sker overdragelsen i følgende rækkefølge:
- Til personer, der indstilles af andelshaveren.
 - 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 fraflyttende andelshaver indstillingsretten til den nu ledige bolig.
 - Til personer, som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen.
- 14-2 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.
- 14-3 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.
- 14-4 Den ny andelshaver betaler et ekspeditionsgebyr i overensstemmelse med sædvanlig praksis til administrator og forening. Det gælder også for beboere som indtræder efter stiftelsen og for andelshavere, som rokerer i foreningens ejendom.

§ 15 Ledige boligers overdragelse

- 15-1 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 Overdragelse til husstandsmedlem

- 16-1 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.

§ 17 Dødsfald

- 17-1 Dør andelshaveren har ægtefællen/registreret partner der bebor lejligheden ret til at fortsætte medlemskab og brugsretten til boligen.
- 17-2 Ønsker ægtefællen/registreret partner 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.
- 17-3 Efterlades der ikke ægtefælle/registreret partner, skal overdragelsen ske efter følgende rækkefølge:
- Personer, som beboede boligen ved dødsfaldet og som i mindst 2 år havde haft fælles husstand med andelshaveren.
 - 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.
 - Personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje.
 - Ved overdragelse efter stk. 3 finder reglerne i § 14, stk. 2, tilsvarende anvendelse.
- 17-4 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.

§ 18 Samlivsophævelse

- 18-1 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.
- 18-2 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.

§ 19 Opsigelse

- 19-1 Andelshaveren kan opsigse 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.

§ 20 Købesum

- 20-1 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:
- 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.
 - Værdien af forbedringer i boligen ansat til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
 - Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i boligen, fastsat under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
 - Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hen-syn hertil.
- 20-2 Såfremt der samtidig med overdragelse af andelen overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen.
- 20-3 Fastsettelsen af prisen for forbedringer og inventar sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen har ret til at udpege en uvildig sagkyndig skønsmand. Omkostningerne til skønsmanden betales af den fraflyttende andelshaver. Ved de enkelte overdragelser i ejendommen udføres el-tjek af boligens el-installation af en autoriseret el-installatør, samt vvs-tjek af boligens vvs- og gasinstallationer udført af en autoriseret vvs-installatør. Kun autoriserede installatører valgt af bestyrelsen er berettiget til at udføre el- og vvs-tjek ved overdragelse. Udgifterne hertil medtages i skønsmandens opgørelse som en udgift for overdrageren/den fraflyttende andelshaver.
- 20-4 Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller – nedslag for vedligeholdelsesstand vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af ABF. Skønsmanden skal indkalde parterne til besigtigelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres

og begrundes. Skønsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parter. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved skønnet.

- 20-5 Bestyrelsen skal ikke godkende prisen ud over andelsværdi ved overdragelse af erhvervsandele, hvortil der ikke er knyttet brugsretten til en bolig. Overdragelse foretages i øvrigt jf. § 23 stk. 4.

§ 21 Finansiering af købesum

- 21-1 I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 24 om eksklusion.
- 21-2 Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedssydelsers og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 22 Lån til køb af andel

- 22-1 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.

§ 23 Fremgangsmåde

- 23-1 Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.
- 23-2 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 ejendomsmægler 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.
- 23-3 Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som - efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien - afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- 23-4 Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o.lign. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- 23-4 Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. 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.
- 23-6 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3-5, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 24 Eksklusion

- 24-1 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 foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 11 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 11, stk. 7,
 - d) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt herunder undlader betaling ved manglende vedligeholdelse jf. § 10 stk. 3.
 - e) Når et medlem optræder til gene for ejendommen eller dennes beboere, eller optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer.
 - f) Når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
 - g) Når et medlem misligholder et af foreningen ydet lån, eller et lån, som foreningen har garanteret for.
 - h) Når et medlem i øvrigt gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.
- 24-2 Bestyrelsens beslutning efter § 24 c, d og g, kan inden en måned fra meddelelsen indbringes for en generalforsamling, jf. § 25, stk. 2.
- 24-3 Efter eksklusionen skal bestyrelsen disponere efter reglerne i § 15.
- 24-4 Påkravsgebyr beregnes efter lejelovens regler.

§ 25 Generalforsamling

- 25-1 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

- 25-2 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling, et flertal af bestyrelsens medlemmer, 1/4 af foreningens medlemmer eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 26 Indkaldelse

- 26-1 Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen skriftligt – enten med brev eller elektronisk post - med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan nedsættes til 8 dage. Indkaldelse skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.
- 26-2 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.
- 26-3 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.
- 26-4 Hver andel giver en stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et andet familiemedlem, et myndigt husstandsmedlem, til en anden andelshaver eller til bestyrelsen. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

§ 27 Flertal

- 27-1 Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal blandt de fremmødte, bortset fra spørgsmål anført i stk. 2. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være tilstedet.
- 27-2 Vedtagelse af forslag om:
- Nyt indskud.
 - Regulering af det indbyrdes forhold af boligafgiften, jf. § 9 eller formue-fordelingen, jf. §6.
 - Iværksættelse af arbejder, hvis finansiering kræver en forhøjelse af boligafgiften med mere end 25 %.
 - Salg af foreningens ejendom, eller del heraf.
 - Vedtægtsændringer.
 - Foreningens opløsning,
- kræver at mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og hvoraf 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.

§ 28 Referat

- 28-1 Der tages referat af generalforsamlingerne. Det underskrives enten med originale underskrifter eller med digital underskrift af dirigenten og mindst den tegningsberettigede bestyrelse. Referat eller lignende information om de på generalforsamlingen truffede beslutninger bekendtgøres overfor andelshaverne senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 29 Bestyrelsen

- 29-1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

§ 30 Bestyrelsesmedlemmer

- 30-1 Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.
- 30-2 Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand.
- 30-3 Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. Bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- 30-4 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.

§ 31 Møder

- 31-1 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- 31-2 Der tages referat af bestyrelsesmøderne. Referatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.
- 31-3 I øvrigt fastsætter bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 32 Afholdelse af bestyrelsesmøder

- 32-1 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.
- 32-2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.
- 32-3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

§ 33 Tegningsregel

- 33-1 Foreningen tegnes af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening.

§ 34 Administration

- 34-1 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 hans opgaver og beføjelser.

§ 35 Regnskab

- 35-1 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives enten med originale underskrifter eller med digital underskrift af revisor, mindst den tegningsberettigede bestyrelse samt administrator.
- 35-2 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.

§ 36 Revision

- 36-1 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.
- 36-2 Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaveren senest 8 dage før den ordinære generalforsamling.

§ 37 Opløsning

- 37-1 Opløsning ved likvidation forestås ved to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- 37-2 Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andeles størrelse.

§ 38 Midlertidige bestemmelser

- 38-1 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 førstkomende generalforsamling.
- 38-2 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.
- 38-3 Indtil generalforsamlingen vedtager andet anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.
- 38-4 På den stiftende generalforsamling vælges halvdelen af bestyrelsens medlemmer for et år.

----oo0oo----

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 19.3.2001, og med ændringer vedtaget på generalforsamlinger den 16.05.2004, 29.03.2005, 19.04.2006, 15.06.2011, 03.06.2014, 12.04.2016, 24.04.2019, 14.06.2020, 15.4.2024, 18.06.2024 og 5.5.2025.

Underskrives digitalt af bestyrelsen.

PENNEO

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

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

Camilla Marquard Wood

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 3cc67310-7f4b-417d-9b1b-cdb7a23f0f38

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-05-06 08:49:51 UTC



Troels Østergaard Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4ec9b7da-67d4-4d28-a650-ffb6f6fe26c7

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-05-06 09:01:58 UTC



Gert Westermann

Bestyrelsesformand

Serienummer: c6fe3f68-c4d1-4c3d-83a5-27523f64e1d6

IP: 185.9.xxx.xxx

2025-05-06 19:35:18 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

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

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