



Vedtægter

for

AB Klintholm



§ 1 - Navn, hjemsted og formål

- 1-1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Klintholm. Foreningens hjemsted er i Københavns Kommune.

§ 2 - Formål

- 2-1 Foreningens formål er til brug for medlemmerne, at eje og administrere ejendommen, matr. nr. 1175 Udenbys Vestre Kvarter, København. Beliggende Kru-sågade 22 og 24, 1719 København V. samt Dybbølsgade 22, 1721 København V.

§ 3 - Medlemmer

- 3-1 Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse, optages enhver der er myndig og har rådighed over sit bo og som opfylder betingelserne for erhvervelse af fast ejendom her i landet. Samtidig med optagelse som medlem overtager denne brugsretten til en bolig og flytter ind i foreningens ejendom.
- 3-2 Hvert medlem må kun have brugsret til én bolig og er forpligtet til at bebo denne, jfr. dog § 12.
- 3-3 Hvis en udlejet lejlighed bliver ledig, skal bestyrelsen efter reglerne i § 15 søge den overdraget til en person, der optages som medlem af foreningen i overensstemmelse med stk. 1. med mindre lejligheden skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.
- 3-4 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller 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.

§ 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 varsling 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 Ved optagelse af ny andelshaver efter stiftelsen indbetales et beløb, som svarer til den pris, som kan opgøres og godkendes for andelen i andelsboligforeningen efter vedtægtens § 20.

§ 5 - Hæftelse

- 5-1 Et medlem hæfter alene med sin andel for forpligtelser, der vedrører foreningen, jf. dog stk. 2.
- 5-2 Har generalforsamlingen besluttet, at der i foreningens ejendom, skal optages realkreditlån eller pengeinstitutlån, der er sikret ved pantebrev eller håndpant i et ejerpantebrev, hæfter medlemmerne kun personligt, solidarisk for denne pantegæld, hvis kreditor udtrykkeligt har tages forbehold herom.
- 5-3 Et medlem eller deres bo hæfter efter stk. 1 og stk. 2, indtil en ny andelshaver har overtaget boligen og hermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6 – Andel

- 6-1 Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til arealet af deres andelslejlighed. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelen, således at det indbyrdes forhold mellem andelen kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi.



§ 7

- 7-1 Foreningens har pligt til uden ugrundet ophold at afgive fornødne oplysninger til långiver eller udlægshaver om andel, andelshaver m.v. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af oplysninger.
- 7-2 Andelen kan kun overdrages til en person, der er godkendt af bestyrelsen, som samtidig får brugsretten til boligen i ejendommen.
- 7-3 Bestyrelsen skal godkende vilkårene for overdragelsen. Andelene kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i vedtægternes §§ 14-21. 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.
- 7-4 Den af generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil en ny generalforsamling træffer beslutning om en anden andelsværdi.
- 7-5 For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det gælder i stedet for et bortkommet andelsbevis. Udgifter hermed afholdes af andelshaveren. Bortkommet andelsbevis skal efterlyses i Statstidende.

§ 8 - Boligaftale

- 8-1 Medlemmerne er forpligtet til at overholde nuværende vedtægt samt de af generalforsamlingen og bestyrelsen truffede beslutninger. Medlemmerne er endvidere forpligtet til at overholde den til enhver tid gældende husorden og tage almindeligt hensyn til medbeboere og ejendommen.

§ 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.

§ 10 - Vedligeholdelse osv.

- 10-1 Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af bygningsdele, forsyningsledninger, for elforsyning til måler, for brugsvandsforsyning til og med måler, alle installationer omkring centralvarmeanlægget, kloakker og faldstammer, fællesantenneanlægget, porttelefonanlægget, udskiftning af udvendige døre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af ikke bærende bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom fx udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse som skyldes slid og ælde.
- 10-2 Bestyrelsen har bemyndigelse til at varetage den løbende vedligeholdelse af bygningen.



- 10-3 Bestyrelsen har bemyndigelse til at afholde op til to årlige fælles arbejdsdage, som indkaldes med minimum 21 dages varsel. Til disse arbejdsdage repræsenteres hver andel af minimum 1 andelshaver. Ved manglende deltagelse pålægges den pågældende andelshaver en bøde på kr. 500. Der kan dog meldes afbud uden bøde, såfremt der i stedet udføres en nærmere aftalt arbejdsopgave senest 14 dage efter den afholdte arbejdsdag. Krav om deltagelse gælder ikke for andelshavere, som er over 65 år eller som er forhindret i deltagelse pga. et permanent fysisk handicap.
- 10-4 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 udføres er foretaget. Foretages vedligeholdelsen ikke inden for den fastsatte frist, kan vedligeholdelsesarbejderne udføres af foreningen for andelshaverens regning, eller andelshaveren kan ekskluderes efter reglerne i § 24, dog kan brugsretten først bringes til ophør med 3 måneders varsel.
- 10-5 Forvolder en andelshaver, medlemmer af dennes husstand eller gæster skader på bygninger eller på bygningens fællesinstallationer, er den pågældende andelshaver erstatningspligtig.
- 10-6 Opdager en andelshaver eller medlemmerne af dennes husstand skader på bygningen eller på fællesinstallationer, har vedkommende pligt til at meddele dette til bestyrelsen eller viceværten.
- 10-7 Medlemmerne er pligtige til, efter forudgående rimeligt varsel i akutte tilfælde dog uden varsel, at give bestyrelsen og de af denne antagne håndværkere adgang til de til andelen hørende husrum. Det samme gælder, dersom sådan adgang er nødvendig for håndværkere, som skal foretage tilladte ombygninger eller installationer i andre medlemmers husrum. Alle efterreparationer skal ske uden udgift for de berørte medlemmer.

§ 11 - Forandringer

- 11-1 Andelshaverne har ret til for egen regning, at foretage forandringer i lejligheden. Andelshaveren er i forbindelse med forandringer i lejligheden forpligtet til at overholde alle gældende normer og forskrifter, herunder bygningsreglement, SBI-anvisninger, stærkstrømsbekendtgørelse, afløbsrør m.v. Andelshaveren er forpligtet til på anfordring at dokumentere, at forandringen opfylder de krav, der stilles til denne er opfyldt.
- 11-2 Arbejder vedrørende el-, gas- og vandinstallationer samt afløbsinstallationer må kun udføres af autoriserede installatører.
- 11-3 Bestyrelsen er berettiget til for andelshaverens regning at lade ulovlige bygningsarbejder lovliggøre.



- 11-4 Enhver forandring af boligen skal, inden den bringes til udførelse, forelægges for bestyrelsen. I tilfælde, hvor byggetilladelse er påkrævet, forevises den for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringer.
- 11-5 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 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, jf. § 24.
- 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 - Udlejning

- 12-1 En andelshaver kan kun udleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når en andelshaver af særlige grunde midlertidigt vil fraflytte sin lejlighed for en kortere periode.

Boligen må da kun udlejes i en enkelt sammenhængende periode af maksimalt 24 måneder. Bestyrelsen skal endvidere godkende lejeren og betingelserne for lejemålet. Der skal udfærdiges en lejekontrakt af foreningens administrator.
- 12-2 Udleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen.
- 12-3 Udlån i korte perioder på op til 3 uger, eksempelvis i forbindelse med AirBnB, er tilladt i op til 5 uger om året. Udlejningen skal være af mindst en uges varighed. Udlejningen skal varsles med opslag i opgangen / facebook på samme måde som ved afholdelse af fester. Der må kun udlejes til personer over 30 år efter denne regel. Andelshaveren er ansvarlig for lejers handlinger. Andelshaveren skal under fremlejeperioden have fast bopæl i andelslejligheden. Andelshaveren har pligt til at oplyse navne på lejere og egne kontaktoplysninger i fremlejeperioden. Brud på disse regler medfører eksklusion.



§ 13 - Husorden

- 13-1 Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v., jf. dog stk. 2.
- 13-2 Et medlem har dog altid ret til at holde førerhund, selv om øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.
- 13-3 Gældende husorden:
- Det er ikke tilladt at holde hund. Det er ikke tilladt at holde andre dyr, der kan være til gene for de øvrige beboere.
 - Støjende adfærd er ikke tilladt i tidsrummet 22.00 til 08.00 på nætter op til hverdage og 24.00 til 10.00 på nætter op til lørdage samt søn- og helligdage.
 - Skal der udføres arbejder eller lignende i den enkelte bolig, der kan forventes at støje eller på andre måder påvirke de øvrige beboere, skal der via opslag i egen opgang og i naboopgang varsles minimum 1 uge i forvejen.
 - Det er ikke tilladt at henstille effekter af nogen art på vores trapper eller på vores reposer, dørmåtter undtaget. Dette er i henhold til brandvedtægterne, der omhandler brandfare og flugtveje.
 - Alle døre til trappeopgange, cykelrum, kælder, loftsrums og gård skal altid holdes aflåst.
 - Det er ikke tilladt at lukke ukendte personer ind i vores ejendom uden at holde dem under opsyn.
 - Det er ikke tilladt at udlevere nøgler til ejendommen, til personer der er ejendommen uvedkommende. Nøgler til postbud, bladbude, og lignende må kun udleveres af bestyrelsen, der har specielle nøgler, som kun passer til gadedørene.

§ 14 - Overdragelse

- 14-1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, sker overdragelsen efter følgende rækkefølge:
- a) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, søskendebørn, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
 - b) 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. Når en andel annonceres til salg internt, har andelshavere på ventelisten en uges svarfrist, hvis de ønsker at overtage den ledige andel. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at den tilbydes først til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i denne § og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen. Hvis andelen sælges med det formål at sammenlægge lejligheder, skal der ikke frigøres en lejlighed.
 - c) Til personer, som indstilles af andelshaveren.



d) Til personer, som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen.

14-2 Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelsen, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget meddelelse om, hvem der indstilles.

§ 15

15-1 Har en andelshaver ikke inden 1 måned efter at være fraflyttet sin bolig efter § 14. punkt a indstillet en anden i sit sted, eller 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

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. Eventuel nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

§ 17 - Dødsfald

17-1 Dør andelshaveren har ægtefællen/samleveren ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

17-2 Ønsker ægtefællen/samleveren 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/samlever, eller ønsker denne ikke at benytte sin ret efter stk. 1 og 2, skal den efter følgende rækkefølge gives fortrinsret til:

- a) 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.
- b) Personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje.

17-4 Ved overdragelse efter stk. 3 finder reglerne i § 14, stk. 2 tilsvarende anvendelse.

17-5 Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i måneden, der indtræder næst efter 6-månedersdagen 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 egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte eller indtræde i medlemskab og beboelse af 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 for samlivsophævelse.

§ 19 - Opsigelse

- 19-1 Andelshaveren kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-23 om overførsel af andel.

§ 20 - Overdragelsessum

- 20-1 Overdragelsessummen udgør værdien af andelen i andelsboligforeningens formue, forbedringer i andelsboligen og dens vedligeholdelsesstand.
- 20-2 Værdien af andelen i andelsboligforeningens formue sættes til den pris, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelsboligens pris fastsættes i henhold til reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
- 20-3 Værdien af forbedringer i andelsboligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i andelsboligen, fastsættes i forhold til anskaffelsespris, alder og slitage. Er andelsboligens vedligeholdelsesstand usædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn dertil.
- 20-4 Værdier jf. stk. 3 opgøres i en vurderingsrapport udarbejdet af en professionel vurderingsmand, som er udpeget af bestyrelsen. Vurderingsrapporten er gyldig i 6 måneder. Sælger (den udtrædende andelshaver) betaler omkostningerne til vurderingsrapporten. Opstår der uenighed om værdifastsættelsen, fastsættes prisen ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, parterne har udpeget og som er bekendt med andelsboligforhold. Kan parterne ikke blive enige, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal til besigtigelsen af andelsboligen indkalde både sælger, køber (den indtrædende andelshaver) samt bestyrelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for alle parter. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvordan omkostningerne skal fordeles mellem parterne, idet der herved tages hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.
- 20-5 Sælger skal sørge for, at der udføres et el- og vvs-syn af andelsboligen, som udarbejdes af autoriseret elektriker og vvs-installatør, udpeget af bestyrelsen. Sælger betaler omkostningerne.



§ 21 - Finansiering af overdragelsen

- 21-1 Den, til hvem en andel overdrages, kan forlange, at foreningen enten yder lån eller garanterer for et lån til et pengeinstitut efter reglerne i by om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

§ 22

- 21-1 Har andelshaveren i forbindelse med finansiering 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 ved overdragelse af andel

- 23-1 Ejendomsadministrator opretter en overdragelsesaftale mellem sælger og køber, som køber, sælger og bestyrelsen underskriver. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Ejendomsadministrator er berettiget til at opkræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftalen samt håndtering af salget. Køber betaler omkostningerne på foreningens vegne.
- 23-2 Inden aftalens indgåelse skal sælger udlevere informationer i henhold til andelsboliglovens § 6, stk. 1 til køberen, herunder et eksemplar af andelsforeningens vedtægter, referat af seneste generalforsamling, herunder seneste ordinære generalforsamling, ejendommens energimærke, andelsboligforeningens seneste årsrapport og budget samt nøgleoplysninger. Sælger skal opstille overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, udførte forbedringer, inventar, løsøre og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, til køber. Sælger skal inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køber bekendt med indholdet af bestemmelserne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber om prisfastsættelse, om adgangen til særlige tilfælde at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelsen om straf. Ejendomsadministrator er berettiget til at opkræve gebyr for besvarelse af sælgers forespørgsler og udlevering af materiale. Sælger betaler omkostningerne på foreningens vegne.
- 23-3 Indgår sælger en formidlingsaftale med ejendomsmægler om salg af andelsboligen, skal ejendomsmægler sikre, at oplysninger i henhold til stk. 2 udleveres. Opretter ejendomsmægler en købsaftale mellem sælger og køber, skal der ikke udarbejdes en overdragelsesaftale af ejendomsadministrator jf. stk. 1. I stedet skal ejendomsadministrator udarbejde et tillæg, til ejendomsmæglerens købsaftale. Tillægget skal udleveres samtidig med administrators besvarelse af ejendomsmæglerens henvendelse om oplysninger i henhold til stk. 2. Tillægget skal underskrives af bestyrelsen, når sælger og køber har underskrevet. Stk. 4-7 finder tilsvarende anvendelse for handler forestået af ejendomsmægler. Ejendomsadministrator er berettiget til at opkræve gebyr hos ejendomsmægleren for besvarelse af dennes forespørgsler og udlevering af materialet. Køber betaler omkostningerne til udarbejdelse af tillæg til købsaftalen på foreningens vegne.



- 23-4 Senest 2 uger før overdragelsesaftalen skal køber indbetale overdragelsessummen kontant til andelsboligforeningens konto. Indgås overtagelsesdagen mindre end 2 uger før overtagelsesdagen, skal overdragelsessummen indbetales senest 2 dage efter aftalen er indgået. Sælger og køber kan aftale, at overdragelsessummen skal deponeres på andelsboligforeningens konto, eller køber skal stille en bankgaranti tidligere end 2 uger før overtagelsesdagen. Overdragelsessummen, der indestår på andelsboligforeningens konto, forrentes ikke. Senest 2 uger efter overtagelsesdagen afregner ejendomsadministrator efter fradrag af andelsboligforeningens tilgodehavender og ejendomsadministrators gebyr. Først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Ejendomsadministrator er berettiget til at opkræve gebyr for afregning af rettighedshavere og transporter m. fl. Sælger betaler omkostningerne på foreningens vegne.
- 23-5 Bestyrelsen er ved afregning overfor sælger berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for dennes forpligtelser.
- 23-6 Senest 2 uger efter køber har overtaget andelsboligen skal den være gennemgået for mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand, forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget. Der kan kun anmeldes krav om mangler, der ikke er medtaget i vurderingsrapporten og, som der ikke allerede er givet et nedslag for eller er udbedret af sælger. Køber kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser om skjulte mangler. Mangelindsigelsen skal skriftligt præsenteres for sælger og bestyrelsen. Forlanger køber prisnedslag, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, bede ejendomsadministrator tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælger, så beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Det tilbageholdte beløb frigives til sælger på dennes anmodning, når der er forløbet 6 måneder fra overtagelsesdagen, hvis køber ikke dokumenterer, at der er indgået forlig, eller køber ikke inden samme frist har taget retslige skridt til gennemførelse af krav mod sælger.
- 23-7 Købers adgang til mangelindsigelser jf. stk. 6 begrænses, hvis sælger har givet et nedslag i overdragelsessummen i forhold til maksimalprisen. Nedslaget er til fuld og endelig afgørelse og inkluderer evt., fejl og mangler i vurderingsrapporten, som det er aftalt sælger ikke skal udbedre, samt fejl og mangler konstateret efter overtagelsesdagen. Er forbedringer og/eller fejl/mangler fejlvurderet, og maksimalprisen derved overskrides, kan køber kræve en evt. overpris refunderet jf. andelsboligloven §16. Køber og sælger kan aftale at stk. 7 fraviges.

§ 24 - Eksklusion

- 24-1 Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde:
1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, forudbetalt boligafgift eller anden pligtig pengeydelse, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.



2. 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.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
4. 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. 6
5. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejerne til at hæve lejemålet.
6. Når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
7. Når et medlem misligholder et af foreningens ydet lån, eller et lån, som foreningens har garanteret for.
8. Når et medlem overtræder husorden gentagende gange.
9. Når et medlem udlejer eller udlåner sin lejlighed uden godkendelse.

24-2 Efter eksklusionen skal bestyrelsen disponere efter reglerne i § 15

§ 25 - Generalforsamling

- 25-1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- 25-2 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 årsregnskabet, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen af andelsværdien indtil næste generalforsamling
 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
 5. Forslag
 6. Valg til bestyrelsen
 7. Valg af administrator
 8. Valg af revisor
 9. Eventuelt
- 25-3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af foreningens medlemmer eller administrator, hvis en sådan er valgt, forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 26 - Indkaldelse mv.

- 26-1 Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan nedsættes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.



- 26-2 Forslag, 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. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel personlig rådgiver, der har ret til at tage ordet på generalforsamlingen. Revisor og administrator, hvis en sådan er valgt, samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- 26-4 Hver andel giver én stemme, uanset om andelen ejes af flere. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt, dog kan bestyrelsen ifølge fuldmagt repræsentere mere end et medlem.

§ 27 - Beslutninger

- 27-1 Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, bortset fra spørgsmål anført i stk. 2.
- 27-2 Vedtagelse af forslag om:
- Nyt indskud
 - Regulering af det indbyrdes forhold af boligafgiften.
 - Iværksættelse af arbejder, hvis finansiering kræver en forhøjelse af boligafgiften med mere end 40%.
 - Salg af foreningens ejendom, eller del heraf.
 - Vedtægtsændringer (undtagen ændringer i husorden jf. § 13.).
 - Foreningens opløsning.
- Kræver at mindst $\frac{2}{3}$ af medlemmerne er repræsenteret og at $\frac{2}{3}$ stemmer for forslaget. Er der mindre end $\frac{2}{3}$ af medlemmerne repræsenteret, men stemmer $\frac{2}{3}$ af de repræsenterede for forslaget, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med $\frac{2}{3}$ flertal, uanset antal repræsenterede medlemmer.

§ 28 - Referat

- 28-1 Referatet af generalforsamlingen underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Referat eller tilsvarende information om de på generalforsamlingen truffede beslutninger sendes til andelshaverne senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse.



§ 29 - Bestyrelse

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

§ 30 - Valg af bestyrelsesmedlemmer

- 30-1 Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen. Men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv.

Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.

- 30-2 Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges en 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 fratrædt medlem sker kun for den resterende del af den fratrædtes valgperiode.

§ 31 - Bestyrelsens arbejde

- 31-1 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt vedkommende skønnes at være inhabil.
- 31-2 Der tages referat af bestyrelsesmøder. Referatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet
- 31-3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 32

- 32-1 Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes fravær, af næstformanden, så ofte der er anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.
- 32-2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden er tilstede.
- 32-3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed.



§ 33 - Tegningsret

- 33-1 Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening, hvilket dog ikke gælder for så vidt angår forhold vedrørende den daglige drift af foreningen, idet foreningen i disse forhold tegnes af formanden eller i dennes fravær af et andet bestyrelsesmedlem.

§ 34 - Administration

- 34-1 Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og driftsmæssige forvaltning. Administrator må ikke have bopæl i foreningens ejendom og skal være behørigt ansvarsforsikret og må kun i undtagelsestilfælde indsætte foreningens midler på mellemregningskonto. Administrator vælges for 2 år ad gangen. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.
- 34-2 Bortset fra en mindre kassebeholdning skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut. Træk på kontoen kan kun foretages ved underskrift fra 2 bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger fra medlemmer, 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.
- 34-3 Bestyrelsen vælger en kasserer.
- 34-4 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen tegner foreningen en bestyrelsesansvarsforsikring.

§ 35 - Regnskab

- 35-1 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabskik og underskrives af hele bestyrelsen og administrator.
- 35-2 I forbindelse med fremlæggelsen af årsregnskabet stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelsværdien for perioden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 20. Forslaget anføres som en note til regnskabet.
- 35-3 Regnskabsåret løber fra 1/1 til 31/12

§ 36 - Revision

- 36-1 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor vælges for to år ad gangen. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.
- 36-2 Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likvidite-tesbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelse til den ordi-nære generalforsamling.



§ 37 - Opløsning

- 37-1 Opløsning ved likvidation forestås af 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 lod i foreningens formue.

Således vedtaget på foreningens generalforsamlinger: 7. oktober 1999, 14. december 1999, 6. juni 2006, 13. juni 2013, 8. maj 2014, 25. August 2015, 10. maj 2016, 18. april 2019, 11. april 2024 og 8. april 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.”

Kristian Walther Ravn

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 090 - AB Klintholm

Serienummer: 466215a8-0856-4898-bc3d-e81d42bfd99a

IP: 94.127.xxx.xxx

2025-04-10 07:31:18 UTC



Michael Peter Brevadt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 090 - AB Klintholm

Serienummer: bc024735-e779-4bbe-a024-a04b6773eef

IP: 172.225.xxx.xxx

2025-04-10 08:53:01 UTC



Niels Henrik Pedersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 090 - AB Klintholm

Serienummer: cd32b66f-249e-4af2-8b77-4e7b163c46b2

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-04-10 11:58:50 UTC



Carsten Friis

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 090 - AB Klintholm

Serienummer: d4d9c473-1c0b-46e4-b84b-1a212b7fce3a

IP: 195.137.xxx.xxx

2025-04-11 04:55:58 UTC



Peter Røschmann

Bestyrelsesformand

På vegne af: 090 - AB Klintholm

Serienummer: 472a85a0-b735-4b6f-9806-d7d96b1f43ae

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-04-21 17:13:19 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.