



Vedtægt

for

andelsboligforeningen

Dybbølsgade 24

§ 1 Navn, hjemsted og formål

01-01 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24.

01-02 Andelsboligforeningens hjemsted er Københavns kommune

§ 2 Foreningens formål

02-01 Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen, matr.nr. 1172 Udenbys Vester kvarter, beliggende Dybbølsgade 24.

§ 3 Medlemmer

03-01 Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der har eller samtidig med optagelsen som medlem overtager brugsretten til en bolig og flytter ind i foreningens ejendom, jf. dog stk. 2. Medlemmet skal betale det til enhver tid fastsatte indskud.

03-02 Hvert medlem må kun have brugsret til en bolig og er forpligtet til at benytte denne, jf. dog § 12.

03-03 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje andelsboligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen overdrage andelsboligen til en person, som opfylder kravene i stk. 1. Såfremt andelsboligen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen efter denne bestemmelse finder § 13, stk. 2, litra B og C, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

03-04 Der skal til enhver tid altid være mindst et udlejet lejemål.

§ 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

04-01 For beboerne, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet.

Stuen	84.947,00 kr.
1. th.	42.667,00 kr.
1. tv.	53.333,00 kr.
2. th.	42.667,00 kr.
2. tv.	53.333,00 kr.
3. th.	42.667,00 kr.
3. tv.	53.333,00 kr.
4. th.	52.000,00 kr.
4 tv.	60.000,00 kr.

Indskuddet skal betales kontant.

04-02 Ved optagelse af et nyt medlem betales ud over indskud et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, der kan godkendes efter §§ 6 og 19.

§ 5 Hæftelse

05-01 Et medlem hæftet alene med sit indskud for forpligtelser, der vedrører foreningen, jf. dog stk. 2.

05-02 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 pantgæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.

- 05-03 En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny andelshaver har overtaget andelsboligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6 Andelsværdi

- 06-01 Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres boligafgift.
- 06-02 Andelene kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-21, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

Andelene kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a. 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.

- 06-03 For andelen udstedes et andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis

§ 7 Boligaftale

- 08-01 Foreningen opretter en boligaftale med hvert medlem. Boligaftalen indeholder bestemmelser om boligens brug m.v.

§ 8 Boligafgift

- 08-01 Boligafgiftens størrelse fastsættes med bindende virkning af generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan regulere boligafgiften, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse kommer til at svare til boligens indbyrdes værdi.

§ 9 Vedligeholdelse mv.

- 9-01 Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, udskiftning af udvendige døre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også evt. nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- 9-02 Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler om udførelse af den udvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af gård- og havearealer.

- 9-03 Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden 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 denne 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 Mulk-ordning

- 10-01 Hvert år afholdes der 1 – 2 arbejdsdage i foreningen, hvor andelshaverne har pligt til at deltage.
- 10-02 Andelshaverne indbetaler hver måned 50,00 kr. til foreningens mulkt-ordning (bestyrelsen kan regulere dette beløb). Beløbet tilbagebetales en gang årligt til de andelshavere, som har deltaget på arbejdsdagene.
- 10-03 Hvis man af helbredsmæssige årsager eller tilsvarende ikke har mulighed for at deltage i arbejdsdagene, kan bestyrelsen vælge at tilbagebetale hele det indbetalte beløb.

§ 11 Forandringer

- 11-01 Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i boligen, jf. dog stk. 2.
- 11-02 Iværksættelsen af udvendige forandringer skal godkendes af bestyrelsen.
- 11-03 Forandringerne skal udføres håndværksmæssig forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.
- 11-04 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 forandring.
- 11-05 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn. 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.
- 11-06 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-5, 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.

- 11-07 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

- 12-01 En andelshaver er jf. § 3, stk. 4, berettiget til med bestyrelsens forudgående skriftlige godkendelse at fremleje/udlåne sin beboelseslejlighed som følger:
- I max 12 måneder uden dokumentation for at ville tage sin lejlighed i brug igen, f.eks. for at give mulighed for at flytte sammen med sin kæreste eller lign. formål. Ved 12-måneders fristens udløb er andelshaveren forpligtet til enten at tage sin lejlighed i brug igen eller at overdrage andelsbeviset, jf. § 14. Fristforlængelser kan ikke påregnes meddelt.
 - I max 2 år mod forudgående skriftlig dokumentation for, at fravær skyldes arbejde, sygdom, studieophold eller lign. Ved fremlejeperiodens udløb er andelshaveren forpligtet til enten at tage sin lejlighed i brug igen eller at overdrage andelsbeviset, jf. § 14. Fristforlængelser kan ikke påregnes meddelt.
- Ad a og b:
Andelshaveren skal have beboet sin andelslejlighed i min. 1 år, forinden fremleje/udlån kan tillades af bestyrelsen. Den andelshaver der fremlejer, skal oplyse opholdssted under fremlejen, ligesom andelshaveren fortsat hæfter for lejlighedens forpligtelser overfor foreningen med hensyn til deltagelse i arbejdsopgaver, betalinger m.m.
- 12-02 Såfremt andelshaveren ikke overholder de i stk. 1 anførte vilkår for fremleje/udlån, er bestyrelsen berettiget til at ekskludere andelshaveren som medlem af foreningen og ophæve andelshaverens brugsret til andelslejligheden og lade andelshaveren/brugeren udsætte af lejligheden ved fogden, efter forudgående at have givet andelshaveren et skriftligt påbud om at tage andelslejligheden i brug inden 14 dage efter, at brev herom er afsendt fra administrator.
- 12-03 Udleje og udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen efter betingelser fastsat af denne.
- 12-04 En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst ½ år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af 3 dages varighed og kan sammenlagt højst udgøre 6 uger pr. kalenderår. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske. Andelshaveren har ansvaret for at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager, og at udledningen ikke medfører gener for foreningens øvrige medlemmer jf. stk. 4.
- 12-05 Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaver ikke overholder betingelserne i § 12-04.

§ 13 Husorden

- 13-01 Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. jf. dog stk. 3.

- 13-02 Bestående rettigheder som husdyrhold m.v. kan ikke bortfalde før efter dyrets død.
- 13-03 Et medlem har dog altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

§ 14 Overdragelse af andelen

- 14-01 Ønsker en andelshaver at overdrage sin lejlighed, sker overdragelsen efter følgende rækkefølge:
- Til personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje, ved bytning, eller til personer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.
 - Til andre personer i forbindelse med bytte med en anden bolig.
 - Til andre andelshavere i foreningen efter opslag. Såfremt flere er interesseret trækkes der lod. Tilstede ved lodtrækningen skal være mindst 2 medlemmer af bestyrelsen og 1 andelshaver udover bestyrelsen.
 - Til personer, der indstilles af andelshaveren.
- 14-02 Bestyrelsen skal godkende nye andelshavere. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget meddelelse om, hvem der indstilles.
- 14-03 Er der oprettet venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger fra begæringen. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter stk. 2.
- 14-04 Ved overdragelse til andre andelshavere i foreningen efter opslag jf. stk. 1, litra c, skal den overdragende andelshaver senest fire uger efter skriftligt at have gjort sin interesse gældende have indbetalt købesum for andelen til foreningen. Efter overskridelse af de fire uger, har den udtrædende andelshaver ret til at overdrage andelen efter stk. 1, litra d.

§ 15 - Ubenyttede boliger

- 15-01 Har andelshaveren ikke inden mindst 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig efter § 14, stk. 1, litra c 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, overdragelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 23.

§ 16 Dødsfald

- 16-01 Dør andelshaveren, har ægtefællen/samlever ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- 16-02 Ønsker ægtefællen/samlever ikke at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 14, stk. 1, at indstille, hvem der skal overtage andel og lejlighed.
- 16-03 Efterlades der ikke ægtefælle/samlever, eller ønsker denne ikke at benytte sin ret efter stk. 1 og 2, skal der efter følgende rækkefølge gives fortrinsret til:
- Personer, som beboede bolig ved dødsfaldet, og som i mindst 2 år havde haft fælles husstand med andelshaveren.

- b) Personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen var anmeldt som berigtiget til andel og bolig ved andelshaverens død.
- c) Personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje.

16-04 Ved overdragelse efter stk. 3 finder reglerne i § 14, stk. 2, tilsvarende anvendelse.

16-05 Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter 3-månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 15 tilsvarende anvendelse.

§ 17 Samlivsophævelse

17-01 Ved ophævelse af samliv medlem ægtefæller/samlever er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

17-02 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.

§ 18 Opsigelse

18-01 Andelshaveren kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-19 om overdragelse af andel.

§ 19 Overdragelsessum

19-01 Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende evt. aftaler efter stk. 2. Bestyrelsen skal kun godkende en rimelig pris og højst opgjort efter nedenstående retningslinjer:

- a) Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste generalforsamling. Andelens pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
- b) Værdien af forbedringer i boligen ansættes til anskaffelsespris med fradrag af evt. værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- c) Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- d) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

19-02 Hvis der samtidig med overdragelse af andelen overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel.

- 19-03 Fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker med udgangspunkt i en opgørelse udarbejdet af den fraflyttede andelshaver.
- 19-04 Kan den fraflyttede andelshaver ikke acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i foreningen en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af lejligheden indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegning specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttede andelshaver og foreningen, eller evt. pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.
- 19-05 Bestyrelsen skal ikke godkende prisen ved overdragelse af erhvervsandel, hvortil der ikke er knyttet boligret.

§ 20

- 20-01 Har andelshaveren i forbindelse med finansiering af købesummen optaget et lån i et pengeinstitut, underretter bestyrelsens pengeinstitut om godkendelse af salg af andelen, hvis pengeinstituttet udtrykkeligt har anmodet herom.

§ 21 Fremgangsmåden

- 21-01 Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf.
- 21-02 Medlem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale. Bestyrelsen kan forlange, at overdragelsesaftalen oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter stk. 3. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller auktion.
- 21-03 Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Har bestyrelsen ikke reageret inden 4 uger efter aftalens forelæggelse, anses overdragelsen for godkendt.
- 21-04 Overdragelseessummen skal senest to uger før overdragelsesdagen indbetales kontant til foreningen som - efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et evt. garanteret lån



med henblik på frigivelse af garantien - afregner provenuet først til evt. rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, dernæst til den fraflyttede andelshaver. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af købers evt. krav i anledning af mangler ved overdragelsen. Udbetaling af restbeløbet skal ske senest 3 uger efter overdragelsen.

- 21-05 Snarest muligt efter købernes overtagelse af lejligheden skal denne med bestyrelsen gennemgå lejligheden for at konstatere evt. mangler ved lejlighedens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen.
- 21-06 Forlanger køberen prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

§ 22 Eksklusion

- 22-01 Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde:
- 1) Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav er fremsendt 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 er fremsendt 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,
 - 5) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere, herunder overtræder husordenen.
 - 6) Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.
 - 7) Når et medlem i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
 - 8) Når et medlem misligholder et af foreningen ydet lån, eller et lån, som foreningen har garanteret for.
- 22-02 Efter eksklusionen kan bestyrelsens disponere efter reglerne i § 15.

§ 23 Generalforsamling

- 23-01 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. 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, forsalg til værdiansættelse og evt. revisionspåtegning samt godkendelse af årsrapport og værdiansættelsen.
 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften.



5. Forslag
6. Valg til bestyrelsen
7. Valg af revisor
8. Eventuelt

23-02 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller $\frac{1}{4}$ af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 24 Indkaldelse mv.

24-01 Generalforsamlingen indkaldes skriftlig (eksempelvis pr. mail) med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan nedsættes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Andelshavere har pligt til at oplyse gyldig mailadresse til administrator.

24-02 Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde er gjort bekendt med (eksempelvis på foreningens hjemmeside), at det kommer til behandling.

24-03 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller 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.

24-04 Hver andel giver én stemme. 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.

§ 25 Flertal

25-01 Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, bortset fra spørgsmål anført i stk. 2. Dog skal altid mindst $\frac{1}{5}$ af foreningens medlemmer være til stede.

25-02 Vedtagelse af forslag om:

- a) Nyt indskud
- b) Regulering af det indbyrdes forhold af boligafgiften
- c) Iværksættelse af arbejder, hvor finansieringen kræver en forhøjelse af boligafgiften med mere end 25 %
- e) Vedtægtsændringer

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



- 25-03 Beslutning om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages endeligt med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.
- 25-04 Ændring af vedtægternes § 5 kræver samtykke fra de kreditorer, andelshaverne hæfter personligt overfor.

§ 26 Referat

- 26-01 Referatet af generalforsamlingen underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Referatet eller tilsvarende information om de på generalforsamlingen truffede beslutninger sendes eller offentliggøres på anden måde (eksempelvis på foreningens hjemmeside) til andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 27 Bestyrelsen

- 27-01 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutning.

§ 28 Bestyrelsens sammensætning

- 28-01 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.
- 28-02 Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere eller disses myndige husstandsmedlemmer. Som Bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver andel.
- 28-03 Bestyrelsesmedlemmerne vælges for 2 år ad gangen. Halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling. Bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg Kan finde sted.
- 28-04 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 fratrædt medlem sker kun for den resterende del af den fratrædtes valgperiode.

§ 29 Bestyrelsens arbejde

- 29-01 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandling af en sag, såfremt han eller person, som han er beslægtet med eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- 29-02 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 30 Bestyrelsesmøder

- 30-01 Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller, i dennes forfald, af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.
- 30-02 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden er til stede.
- 30-03 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed.

§ 31 Tegningsregel

- 31-01 Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 32 Administration

- 32-01 Bestyrelsen kan ansætte en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og driftsmæssige forvaltning. Bestyrelsen Træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.
- 32-02 Bortset fra en mindre kassebeholdning skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut. Træk på kontoen kan kun foretages ved underskrift fra 2 bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle Indbetalinger fra medlemmer og lejere, herunder også indbetalinger i forbindelse med salg af andele, skal ske direkte til nævnte konto, ligesom modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på kontoen.
- 32-03 Bestyrelsen Vælger af sin midte en kasserer.
- 32-04 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen tegner foreningen en kautionsforsikring med dækningssum svarende til mindst ½ års indtægter for foreningen.

§ 33 Foreningens årsrapport

- 33-01 Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og administrator, hvis en sådan er valgt, jf. § 34.



- 33-02 I forbindelse med fremlæggelsen af årsrapporten stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelens værdi for perioden indtil næste generalforsamling, jf. dog § 20. Forslaget anføres som note i årsrapporten.
- 33-03 Regnskabsåret er kalenderåret.

§ 34 Revision

- 34-01 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet; revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.
- 34-02 Det reviderede underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 35 Opløsning

- 35-01 Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der Vælges af generalforsamlingen.
- 35-02 Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres indskuds størrelse.

Således Vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 7. maj 2019. Med ændringer vedtaget på ordinær generalforsamling 3. marts 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.”

Hans Søren Esbensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Dybbølsgade 24

Serienummer: 08d55b46-0cad-4741-92e2-62a1cd14fbf7

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-03-19 15:40:13 UTC



Anne Louise Schunck de Stricker

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Dybbølsgade 24

Serienummer: da79432d-ed0d-468e-b68a-cd105741a4eb

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-03-20 19:19:58 UTC



Morten Graversgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Dybbølsgade 24

Serienummer: 73ed2132-fcaf-4573-b073-f21487054c48

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-03-23 14:58:50 UTC



Navnet er skjult

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Dybbølsgade 24

Serienummer: 001ef5a2-ad0b-4d4b-95fa-5edfd09fb023

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-03-23 19:18:51 UTC



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

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl 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 underskrives digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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