

# Vedtægt

for

# Andelsboligforeningen

# Tjørnen



## § 1 - Navn og hjemsted

- 01-01 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Tjørnen.
- 01-02 Foreningens hjemsted er i Københavns Kommune.

## § 2 - Formål

- 02-01 Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr. nr. 299 af Kongens Enghave, beliggende Mozartsvej 18-20 og Straussvej 19-29.

## § 3 - Medlemmer

- 03-01 Som andelshaver kan, med bestyrelsens godkendelse, optage enhver, der bebor, eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.
- 03-02 Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 03-03 Ved "flytte ind i" forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 03-04 Ingen andelshaver kan eje mere end én bolig i foreningen, med mindre der er tale om en lejlighedsammenlægning. Dog undtaget i tilfælde i § 11 stk. 3. Man er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.
- 03-05 Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der er optaget som andelshaver i overensstemmelse med stk.1, samt §13, stk. 2, med mindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.

Sammenlægning af boliger må kun foretages så længe AB Tjørnen består af mere end 60 andele. AB Tjørnen må ikke komme til at bestå af mindre end 60 andele.

## § 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 Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres areal.

## § 5 - Hæftelse

- 05-01 Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog stk. 2.
- 05-02 For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.
- 05-03 En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

## § 6 - Andel

- 06-01 Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene, således, at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes lejeværdi.



- 06-02 Andelsboligen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Foreningens administrator kan kræve, at andelshaveren betaler et gebyr for afgivelse af erklæringer i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a. Såfremt foreningen / administrator skal forestå indfrielse af sælgerens lån, kan foreningen / administrator ligeledes betinge sig et gebyr.
- 06-03 Bestyrelsen kan give administrator fuldmagt til på foreningens vegne at afgive erklæring, som anført i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.
- 06-04 For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

## § 7 - Boligaftale

- 07-01 En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form.

## § 8 - Boligafgift

- 08-01 Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshaverne af generalforsamlingen.
- 08-02 Boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes efter disses areal.
- 08-03 Hver år den 1.12 reguleres boligafgiften i henhold til sidst opgjorte nettoprisindeks – dog med max. 5%.

## § 9 - Vedligeholdelse

- 09-01 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger, og bortset fra udskiftning af hoveddøre samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- 09-02 En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterum, kælderrum, altan og lignende. For så vidt angår rum og områder i bygninger, omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.
- 09-03 Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse af bygninger, skure samt fælles anlæg.



- 09-04 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendigvedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.

## § 10 - Forandringer

- 10-01 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen skal gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
- 10-02 Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- 10-03 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises.
- 10-04 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.
- 10-05 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.
- 10-06 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.



## § 11 - Fremleje

- 11-01 En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, men mindre han er berettiget dertil efter stk. 2 og stk.3
- 11-02 En andelshaver er berettiget til at fremleje eller-låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende, for en begrænset periode på normalt højst 23 måneder. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

Når en tilladelse kan gives **skal** andelshaver og fremlejetager lade foreningens administrator eller advokat udarbejde en fremlejekontrakt, hvori det tydeligt fremgår, at fremlejetiden ikke overskrider de, i *stk. 2* nævnte 23 måneder. Desuden **skal** det fremgå, at andelshaveren bemyndiger bestyrelsen til at ekskludere fremlejetageren, dersom vedkommende gør sig skyldig i forhold, som vil føre til eksklusion af en andelshaver.

- 11-03 Hvis en andelshaver flytter internt i foreningen, og dennes oprindelige bolig ikke kan sælges til en fra den interne eller eksterne venteliste, kan andelshaveren fremleje sin oprindelige bolig. Dette kan dog kun ske, hvis boligen har været sat aktivt til salg – enten via ejendomsmægler, via opslag på nettet eller lokale opslag og lignende – i mindst 3 måneder. I tilfælde at en andelshavers oprindelige bolig bliver fremlejet, kan andelshaveren kun have én stemme ved generalforsamlinger, eller 2, hvis der er tale om en fuldmagt. Andelshaveren oppebærer stadig sine forpligtelser overfor andelsboligforeningen for sin oprindelige bolig, indtil denne bliver solgt til en ny andelshaver. I fremlejeperioden skal boligen fortsat være aktivt til salg. Lejekontrakten skal indeholde bestemmelse om, at der er 3 måneders gensidigt opsigelsesvarsel for begge partnere – jvnf. Lejelovens bestemmelser.
- 11-04 Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

Bestyrelsen skal til enhver tid i fremlejeperioden kunne komme i kontakt med andelshaveren; enten direkte eller via en kontaktperson, som er bosiddende i Danmark.

## § 12 - Husorden

- 12-01 Medlemmerne er underkastet foreningens love, således som disse er nu eller senere på lovlig måde måtte blive ændret.
- 12-02 Medlemmerne er endvidere underkastet den til enhver tid af bestyrelsen fastsatte husorden.



- 12-03 Føler en andelshaver sig forudrette, kan andelshaveren indsende skriftlig klage til bestyrelsen, som da ved første møde skal drøfte denne. Finder bolig-ejeren ikke den afgørelse, bestyrelsen har truffet, fyldestgørende, kan andelshaveren kræve sin sag behandlet på en ordinær eller ekstraordinær general-forsamling.
- 12-04 Husdyr af enhver art må kun holdes med bestyrelsens samtykke. Giftige øgler og slanger samt insekter og arachnider må under ingen omstændigheder holdes.  
Ved hold af husdyr, hvor lovgivningen kræver registreringsattest og/eller mærkning med microchip, skal bestyrelsen have udleveret kopi af attesten med microchipnummer.  
Alle dyr, der holdes, skal registreres hos bestyrelsen. Undtaget er dog akvariefisk, undulater, kanariefugle og lignende. Der kan kun gives tilladelse til maksimun 2 hunde eller 2 katte eller én hund og én kat eller lignende pr. andel.

## § 13 - Overdragelse

- 13-01 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, skal udmeldelse af andelsboligforeningen ske skriftligt med 3 måneders varsel. Meddelelsen skal fensesendes til administrator. Varslet kan nedsættes ved skriftlig aftale. Andelshaveren er herefter berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13, stk. 2 til en anden, der bebor eller, samtidig med overdragelsen, flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.
- 13-02 Fortrinsret til at overtage andel og boligen skal gives i nedenstående rækkefølge:
- A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig inden for AB. Tjørnen, eller til børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre, søskende med mindst en af forældrene fælles (adopterede børn har ifølge loven samme ret som biologiske børn) eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før overdragelsen. Dersom overdragelsen sker til forældre eller bedsteforældre, må der de første to år ikke ske overdragelse til andre af den oprindelige andelshavers slægtninge end de personer, som vedkommende selv, ifølge bestemmelsen, havde lov til at overdrage til.
  - B) Den nabo, under- eller overbo, som står øverst på en venteliste til sammenlægning af lejligheder.
  - C) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således, at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres.
  - D) Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, Den,



der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten samt opkræve et årligt ventelistegebyr, idet de ellers kan slettes.

E) Andre, der indstilles af den fraflyttede andelshaver.

## § 14 - Pris

14-01 Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

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

B) Værdien af forandringer jfr. § 10, dersom de kan godkendes som forbedringer, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.

C) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.

D) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristillæg, respektiv prisnedslag, under hensyn hertil.

14-02 Såfremt der samtidig med overdragelsen af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget fastsættes i samråd mellem overdrager og erhverver. Erhverver skal indtil overtagedesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandelen.

14-03 Fastsættelsen af prisen for forbedringer kan kunske, dersom der foreligger dokumentation for forbedringernes pris.

14-04 Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller -nedsalg for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmåls, voldgiften angår. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften 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 voldgiften.



## § 15 - Fremgangsmåde

- 15-01 Inden salg skal sælger få udarbejdet et el-tjek hos en autoriseret elektriker, som bestyrelsen vælger. Omkostningerne til udarbejdelse af el-tjek betales af sælger.

Hvis der ved el-tjekket konstateres, at der findes gamle stof-ledninger, skal disse udskiftes i forbindelse med handlen. Udgiften til denne udskiftning betales af køber og medregnes herefter som forbedring af andelen i henhold til ABf's regler. Foreningen kan i første omgang betale regningen for dette arbejde, så arbejdet er udført inden overdragelsen. Hvis foreningen betaler omkostningen, vil omkostningen blive tillagt overdragelsessummen (som forbedring), denne del af overdragelsessummen tilfalder foreningen. Konstateres der i el-tjekket andre ulovlige el-installationer skal disse udbredes af sælger inde salget

- 15-02 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, samt eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand. Vurdering af pristillæg eller -nedslag foretages af en af bestyrelsen valgt vurderingsmand og omkostningen til denne vurdering betales af sælger. Erhverver skal endvidere, inden aftalens indgåelse, skriftlig gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.
- 15-03 Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardsformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr.
- 15-04 Overdragelsessummen minus et af bestyrelsen fastsat depositum, til dækning af skjulte fejl og mangler ved fraflytning, skal senest to uger fra overtagelsesdagen udbetales til overdrageren.
- 15-05 Erhverver skal melde eventuelle skjulte fejl og mangler til bestyrelsen senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Efter endt afregning på udbedringer af eventuelle skjulte fejl og mangler udbetales restsummen af depositumet til overdrager.

## § 16 - Ubenyttede andelsboliger

- 16-01 Dersom en bolig ikke kan sælges jfr. § 13, hæfter den fraflyttende andelshaver selv for boligafgift, varmebidrag m.v., indtil boligen kan overdrages til tredie-mand..



## § 17 - Dødsfald

- 17-01 I tilfælde af en andelshavers død er den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- 17-02 Hvis der ikke efterlades en ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:
- A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
  - B) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
  - C) Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.
  - D) Personer, som af den afdøde overfor bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

- 17-03 Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder § 14 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-4 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser overfor foreningen.
- 17-04 Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtrædes næstefter 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, gælder samme regler for arvingen som anført i § 16.

## § 18 - Samlivsophævelse

- 18-01 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- 18-02 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 andelshavere i mindst de seneste to år før samlivsophævelsen.



18-03 Ved en ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 18, stk. 2, finder §§ 13-14 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte, finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-4 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen.

**§ 19 - Opsigelse** 19-01 En andelshaver kan ikke opsiges sit medlemskab af foreningen og sin brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-17 om overførsel af andelen.

**§ 20 - Eksklusion** 20-01 I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:

- A) Såfremt en andelshaver, trods påkrav, ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.
- B) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og, trods påkrav, ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9.
- C) Såfremt en andelshaver foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10,
- D) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
- E) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen, betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- F) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

Efter eksklusionen bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig.



## § 21 - Ledige boliger

- 21-01 I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13, stk. 2, B og C. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

## § 22 - Generalforsamling

- 22-01 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- 22-02 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 årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet
  4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
  5. Forslag
  6. Valg
  7. Eventuelt
- 22-03 Ekstraordinær generalforsamling afholdes når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer, eller ¼ af andelshaverne, eller administrator forlanger det, med angivelse af dagsorden.

## § 23 - Indkaldelse

- 23-01 Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 21 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling, om nødvendigt, kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.
- 23-02 Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, herunder forslag til nyvalg til bestyrelsen, skal være bestyrelsen i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.
- 23-03 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen, samt til at stille forslag, har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller myndige husstandsmedlem. Administrator og revisor, samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- 23-05 Hver andel giver én stemme. En bolig, der er sammenlagt af flere andele giver stadig kun én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.



## § 24 Flertal

- 24-01 Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2-4. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.
- 24-02 Forslag om vedtægtsændringer, iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med med end 25%, eller om henlæggelse til sådane arbejder med et beløb, der overstiger 25% af den hidtige boligafgift, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret, og med et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.
- 24-03 Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditoreer, overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.
- 24-04 Forslag om salg af fast ejendom, eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst  $\frac{3}{4}$  af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst  $\frac{3}{4}$  af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås der et flertal på  $\frac{3}{4}$  af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget vedtages med et flertal på mindst  $\frac{3}{4}$  af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

## § 25 - Dirigent m.v.

- 25-01 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- 25-02 Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal tilstilles andelshaverne snarest efter generalforsamlingens afholdelse.

## § 26 - Bestyrelse

- 26-01 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen, og udføre generalforsamlingens beslutninger.



## § 27 - Bestyrelsesmedlemmer

- 27-01 Bestyrelsen består af 5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelser.
- 27-02 Alle bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for 3 år af gangen..
- 27-03 Generalforsamlingen vælger desuden for ét år ad gangen to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- 27-04 Som bestyrelsesmedlemmer eller -suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller, samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller -suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.
- 27-05 Bestyrelsen konstituerer sig selv med forman, næstformandkasserer, sekretær og et bestyrelsesmedlem uden portefølje.
- 27-07 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

## § 28 - Inhabilitet og forretningsorden

- 28-01 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.
- 28-02 Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.
- 28-03 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

## § 29 - Tegningsret

- 29-01 Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.



## § 30 - Administration

- 30-01 Til varetagelse af ejendommens økonomiske administration ansætter generalforsamlingen en advokat eller en ejendomsyndig person, som ikke bor i ejendommen, og som i samråd med bestyrelsen varetager den økonomiske forvaltning af ejendommen. Ansættelse sker for et år ad gangen og kan fra begge sider opsiges med 3 måneders varsel fra generalforsamlingens afholdelse.
- 30-02 Det skal fremdeles være administrationens formål, i videst muligt omfang, at tilgodese medlemmernes interesse og fordel.

## § 31 - Regnskab

- 31-01 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabskik.
- 31-02 Regnskabsåret er 1.dec. – 30. nov.

## § 32 - Revision

- 32-01 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol.
- 32-02 Generalforsamlingen vælger desuden for 2 år ad gangen, blandt andelshaverne, to kritiske revisorer, der skal foretage revision med henblik på bedømmelse af rimeligheden af forvaltning af midler og afholde af udgifter.

## § 33 - Regnskabsomdeling

- 33-01 Det reviderede, underskrevne årsregnskab, samt forslag til drifts- og likviditetsbudget, udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

## § 34 - Opløsning

- 34-01 Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- 34-02 Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andels størrelse.



Således vedtaget på foreningens generalforsamling den tirsdag, den 22. marts 1994.  
Ændringer vedtaget på ordinær generalforsamling d. 22. februar 1999, ekstraordinær generalforsamling den 17. marts 1999,  
ekstra ordinær generalforsamling den 7. april 1999, ekstraordinær generalforsamling den 20. marts 2000,  
ekstraordinær generalforsamling den 10. marts 2004, ekstraordinær generalforsamling den 22. marts 2005,  
ekstraordinær generalforsamling den 6. juli 2006, ekstraordinær generalforsamling den 24. marts 2007,  
ekstraordinær generalforsamling den 29. oktober 2009, ekstraordinær generalforsamling den 23. oktober 2012,  
ekstraordinær generalforsamling den 12. juli 2018, ekstraordinær generalforsamling den 29. juli 2018, ordinær generalforsamling den 30. marts 2022,  
ekstraordinær generalforsamling den 9. maj 2022, ordinær generalforsamling 23. marts 2023, samt generalforsamling 14. marts 2024,  
24. oktober 2024, 19. marts 2025 samt 18. marts 2026.

--- Underskrives digital 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.”

## Claus Michael Petersen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Tjørnen

Serienummer: 32677201-af19-456b-8c2a-42dd68c5442a

IP: 195.41.xxx.xxx

2026-03-25 09:04:53 UTC



## Navnet er skjult

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Tjørnen

Serienummer: 41de13fc-92a9-4617-ba37-71e5364cd61a

IP: 77.241.xxx.xxx

2026-03-25 18:47:42 UTC



## Ann Lyck Clemmensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Tjørnen

Serienummer: 6577cf23-efbb-4174-bde6-a9ef87c61933

IP: 37.96.xxx.xxx

2026-03-27 09:35:09 UTC



## Helle Hansen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Tjørnen

Serienummer: 7c710e64-c620-4d00-b876-6a49abae714c

IP: 172.225.xxx.xxx

2026-03-27 09:36:09 UTC



## Aske Kildegaard Barfod

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Tjørnen

Serienummer: 75dd21af-79d5-4904-bdec-67d12b6de11e

IP: 109.59.xxx.xxx

2026-03-29 09:39:49 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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### 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.