



Vedtægter

for

Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67

Nærværende sæt vedtægter er herefter eneste gældende. Tidligere udsendte vedtægter bedes annulleret.



§ 1 - Navn og hjemsted

- 1-1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67.
- 1-2 Foreningens hjemsted er i Københavns Kommune.

§ 2 - Formål

- 2-1 Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr.nr. 1082 Udenbys Vester Kvarter, beliggende Valdemarsgade 65-67, 1665 København V.

§ 3 - Medlemmer

- 3-1 Som medlem kan optages enhver, der har eller i forbindelse med optagelsen som medlem overtager brugsretten til lokaler i foreningens ejendom. Medlemskabet kan kun vedrøre de lokaler, brugsretten omfatter.
- 3-2 Lejere, der havde brugsret til lokaler i ejendommen ved foreningens stiftelse, og som ikke indmeldte sig på dette tidspunkt, kan senere optages som medlemmer efter bestyrelsens godkendelse.
- 3-3 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.
- 3-4 Generalforsamlingens afgør, om lejere af lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse samt ejendomsfunktionærer kan blive optaget som medlem.
- 3-5 Hvert medlem må kun have brugsret til en beboelseslejlighed og er forpligtet til at benytte lejligheden, jfr. dog § 12.
- 3-6 Det skal dog være muligt at sammenlægge 2 andelslejligheder op til et areal på 130 m² for den sammenlagte andelslejlighed, som herefter opnår status som én andel.
- 3-7 Et medlem, der har overtaget en andel og lejlighed med henblik på sammenlægning, kan råde over 2 lejligheder i en periode på maksimalt 1 år. Inden periodens udløb skal færdigmelding af byggearbejder være indsendt til kommunen. Den sammenlagte lejlighed betragtes som værende en andelsbolig, hvortil der svarer 1 andel og 1 stemme.



3-8 Bestyrelsen skal godkende sammenlægningen, som betinges af, at de af generalforsamlingen godkendte retningslinjer for sammenlægning af lejligheder skal opfyldes. Såfremt bestyrelsen ikke kan give tilladelse til sammenlægning, skal afslaget begrundes.

§ 4 - Indskud

4-1 For beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet et beløb svarende til kr. 500 pr. m², hvori modregnes forudbetalt husleje, depositum og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto.

4-2 Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen skal der ud over indskud betales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 15 godkendes for andel og lejlighed.

§ 5 - Hæftelse

5-1 Medlemmerne hæfter kun med deres indskud for foreningens forpligtelser, jf. dog stk. 2.

5-2 For de lån i pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlige vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter medlemmerne uanset stk. 1 personligt og pro rata, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

5-3 Et fratrædende medlem eller hans bo hæfter efter stk. 2, indtil en ny godkendt andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6 - Andel

6-1 Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til lejlighedernes lejeværdi.

§ 7

7-1 Andelsboligen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeninger og andre bofællesskaber. Foreningen/administrator kan kræve, andelshaveren betaler et gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til lovens § 4 a. Såfremt foreningen/administrator skal forestå indfrielse af sælgerens lån kan foreningen/administrator ligeledes betinge sig et gebyr. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-22.

7-2 Bestyrelsen kan give administrator fuldmagt til på foreningens vegne at afgive erklæring, som anført i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 4A.

7-3 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.



§ 8 - Boligaftale

8-1 Mellem foreningen og det enkelte medlem oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligafgiften og de øvrige vilkår angives.

8-2 Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

§ 9 - Boligafgift

9-1 Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af boligafgiften for de enkelte lejligheder, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse kommer til at svare til lejlighedernes indbyrdes værdi.

§ 10 - Vedligeholdelse

10-1 Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren, dog bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, så som f.eks. Stikkontakter, køkkenborde, gulve, døre og skabe, dog med undtagelse af vinduer samt hoved- og køkkendøre. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

10-2 Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

§ 11 - Forandringer

11-1 Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden. Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

11-2 Enhver forandring skal, inden den bringes til udførelse, anmeldes til bestyrelsen, men bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, skal byggetilladelse desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

11-3 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.

11-4 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-3, 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.



11-5 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

§ 12 - Fremleje

11-1 En andelshaver kan helt eller delvis fremleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven. Herudover kan en andelshaver kun udleje eller udlåne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse.

11-2 Bestyrelsen skal godkende betingelserne for fremlejemalet.

11-3 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.

11-4 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-3, 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.

11-5 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.

§ 13 Husorden

13-1 Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden herunder husdyrhold.

§ 14 Overdragelse af andelen

14-1 Ønsker en andelshaver at afhænde sin andelslejlighed skal udmeldelse af andelsboligforeningen ske skriftligt med 3 måneders varsel. Meddelelsen skal fremsendes til administrator. Varslet kan nedsættes ved skriftlig aftale. Herefter er andelshaveren berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk 3.

14-2 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han/hun berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 3. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives.



Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i følgende rækkefølge til, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i §§ 20-22:

- A) Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han/hun er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje, til søskende, ved bytning, eller til en person, der i mindst 1 år før overdragelsen har haft fælles husstand med andelshaveren.
- B) Fortrinsret har herefter andre andelshavere, der ønsker at erhverve den ledigblevne lejlighed med henblik på sammenlægning. Såfremt flere andelshavere ønsker at erhverve den ledigblevne lejlighed med henblik på sammenlægning, vil den andelshaver, med længst anciennitet i ejendommen få fortrinsret.
- C) Andre andelshavere. Interne køb sker efter anciennitet i forhold til hvor længe de interesserede købere har været medlem af foreningen. Salg af andele annonceres af bestyrelsen via e-mail til alle medlemmer i foreningen. Et ønske om internt køb skal herefter ske skriftligt til både bestyrelse og sælger indenfor 7 hverdage. Interesserede købere skal senest 14 dage fra tilkendegivelse af ønsket om køb, fremsende enten finansieringstilsagn eller garanti fra bank til bestyrelsen. Sker overdragelsen i henhold til denne bestemmelse, skal den ledige lejlighed tilbydes efter reglerne i denne vedtægt §14-3 litra B-E.
- D) Til personer der er indtegnet på ekstern venteliste hos bestyrelse. Eksterne køb sker efter anciennitet efter dato for optagelse på ventelisten. Salg af lejlighed annonceres af bestyrelsen via e-mail til alle på den ekstern venteliste. Et forhåndstilsagn om ønske om køb skal herefter ske skriftligt til bestyrelsen og sælger. Tilsagn om interesser skal gives indenfor 7 hverdage.
Personer på ekstern venteliste, som tilkendegiver at de ønsker at købe, skal senest 14 dage fra tilkendegivelse stille med finansieringstilsagn fra banken, eller på anden måde stille med garanti for deres køb til bestyrelsen.
For opretholdelse af plads på ekstern venteliste bedes person bekræfte sin interesse via email - hver år i Januar - til foreningens mailadresse (pr.: ABValdemarsgade6567@gmail.com).
- E) Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.

Er der oprettet venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 12 uger fra begæringen. Ventelisten skal på begæring forevises foreningens medlemmer.



§ 15 - Overdragelsessummen

- 15-1 Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:
- A) Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på seneste ordinære eller ekstraordinære generalforsamling med tillæg af den prisstigning, som generalforsamlingen har godkendt for tiden indtil næste generalforsamling. Andelens 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, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
 - B) Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
 - C) Værdien af inventar der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
 - D) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes et pristillæg eller et prisnedslag under hensyn hertil.
- 15-2 Køberen kan nægte at overtage inventar, der ikke er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden.

§ 16 - Udgået

§ 17

- 17-1 Bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. Forbedringer skal udføres i overensstemmelse med de af generalforsamlingen godkendte retningslinjer for "afskrivning ved salg". Bestyrelsen eller administrator kan beslutte, at prisen herfor fastsættes af en af foreningen udpeget vurderingsmand. Endvidere skal sælger få udarbejdet en VVS- og el-attest af en autoriseret VVS-installatør og elektriker med dokumentation for VVS- og el-installationernes lovlighed. Udgiften hertil betales af køber og sælger med halvdelen hver. Bestyrelsen udpeger VVS-installatør og elektriker.
- 17-2 Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelse 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 forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen.



§ 18

17-3 Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen, eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

18-1 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 specification af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt om bestemmelserne om straf i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

18-2 Mellem 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.

18-3 Erhververen samt de vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Godkendelsen skal foreligge inden 3 uger efter aftalens forelæggelse for bestyrelsen.

18-4 Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.

18-5 Overdragelsessummen skal indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen er ved afregningen overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for dennes forpligtelser. Såfremt afregningen sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved overdragelsen. Udbetaling af restbeløbet skal ske senest 3 uger efter overtagelsen.

18-6 Snarest muligt efter køberens overtagelse af lejligheden skal denne med bestyrelsen gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer og inventar, der er overtaget i forbindelse med lejligheden.

18-7 Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet skal udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

§ 19

19-1 Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed efter reglerne i § 14 og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 18.



§ 20

- 20-1 En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstandsmedlem, der i mindst 1 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

§ 21 - Dødsfald

- 21-1 Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.
- 21-2 Såfremt ægtefællen ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 14 at indstille, hvem der skal overtage andel og lejlighed.
- 21-3 Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til personer, som beboede lejligheden ved dødsfaldet, og som i mindst 1 år havde haft fælles husstand med andelshaveren. Herefter gives fortrinsret til personer, der var beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op- og nedstigende linje eller til søskende. § 14 stk. 1 og § 18 finder tilsvarende anvendelse.
- 21-4 Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i en måned, der indtræder næst efter 3 månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 19 tilsvarende anvendelse.

§ 22 - Samlivsophævelse

- 22-1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.
- 22-2 Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflyttet lejligheden, skal ægtefællen indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse bevarer retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed efter reglerne i § 14.
- 22-2 Reglen i stk. 1 og stk. 2 finder tilsvarende anvendelse for husstandsmedlemmer, der i mindst 1 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

§ 23 - Opsigelse

- 23-1 Andelshaverne kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-20 om overførsel af andelen.



§ 24 - Eksklusion

- 24-1 Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans/hendes brugsret til ophør i følgende tilfælde:
- 1) Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmer ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 hverdage efter, skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet med oplysning om, at manglende betaling kan medføre eksklusion.
 - 2) Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen med tillæg af påkravsgebyr senest 3 hverdage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet med oplysning om, at manglende betaling kan medføre eksklusion.
 - 3) 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.
 - 4) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt eller optræder til alvorlig skade eller ulempe for andre medlemmer eller foreningens virksomhed.
 - 5) Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelse berettiger ejeren til at hæve lejemålet.
- 24-2 Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 19.

§ 25 - Generalforsamling

- 25-1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden.
1. Bestyrelsens beretning
 2. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
 3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
 4. Forslag.
 5. Valg af bestyrelse.
 6. Valg af administrator og revisor.
 7. Eventuelt.
- 25-2 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 3 af medlemmerne af foreningen eller administratorforlanger det med angivelse af dagsorden.



§ 26 - Indkaldelse

- 26-1 Generalforsamlingen indkaldes skriftligt eller elektronisk, fx via mail, med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.
- 26-2 Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde, eksempelvis elektronisk fx via mail, senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.
- 26-3 Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator og revisor samt personer indbudt af bestyrelsen, har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- 26-5 Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

§ 27 - Flertal

- 27-1 Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 4 af foreningens medlemmer være til stede.
- 27-2 Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25%, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.
- 27-3 Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst ¾ af samtlige medlemmer. Er der ikke mindst ¾ af samtlige medlemmer til stede på generalforsamlingen, men er et flertal på mindst ¾ af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst ¾ flertal, uanset hvor mange der er mødt.

§ 28 - Dirigent

- 28-1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Der skrives et kort referat af det på generalforsamlingen passerede. Referatet underskrives af dirigenten og formanden. Foreningens medlemmer skal senest 1 måned efter generalforsamlingen have adgang til referatet fx via mail, eller ved omdeling eller udsendelse.



§ 29 - Bestyrelse

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

§ 30 - Bestyrelsesmedlemmer

- 30-1 Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv men en næstformand og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden 1 eller 2 suppleanter.
- 30-2 Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Der kan kun vælges én person fra hver husstand.
- 30-3 Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges 2 bestyrelsesmedlemmer dog kun for 1 år. Bestyrelsessuppleanterne vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- 30-4 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

§ 31 - Bestyrelsens arbejde

- 31-1 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han/hun eller en person, som han/hun er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- 31-2 Der skrives referat af forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Referatet indføres i en protokol, der underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet. Protokollen skal på begæring forevises foreningens medlemmer.
- 31-3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 32

- 32-1 Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald, af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.
- 32-2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.
- 32-3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i dennes forfald næstformandens stemme udslaget.



§ 33 - Tegningsret

- 33-1 Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening. Stk. 1 bestyrelsen er bemyndiget til i samråd med administrator at foretage omprioritering af ejendommens eksisterende gæld i kreditforeninger og pengeinstitutter i forhold til eksisterende lån.

§ 34 - Administration

- 34-1 Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.
- 34-2 Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt en administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk. 3-5 finder da anvendelse.
- 34-3 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos formanden skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævning ved underskrift fra 2 bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger fra medlemmer og lejere, herunder også indbetalinger i forbindelse med salg af andel, skal ske direkte til den nævnte konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på kontoen.
- 34-4 Bestyrelsen vælger af sin midte en regnskabsfører, der er ansvarlig for foreningens bogholderi.
- 34-5 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen tegner foreningen en kautionforsikring.

§ 35 - Regnskab og revision

- 35-1 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret fastsættes af bestyrelsen i samråd med revisor.
- 35-2 Bestyrelsen foreslår i forbindelse med årsregnskabet, hvilken metode, der skal anvendes ved fastsættelse af andelenes værdi, samt hvilken værdi, andelen herefter skal have.
- 35-3 Andelenes værdi fastsættes på den ekstraordinære eller ordinære generalforsamling og er gældende fra denne dato og til næste ekstraordinære eller ordinære generalforsamling.

§ 36

- 36-1 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet, revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.



- 36-2 Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forssalg til drifts-og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære 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 andels størrelse.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling.

Med ændringer besluttet på ekstraordinær generalforsamling den 28. januar 2004, ordinær generalforsamling den 3. november 2004, ordinær generalforsamling den 30. november 2005, ordinær generalforsamling den 7. november 2006, ekstraordinær generalforsamling den 26. marts 2008, ordinær generalforsamling den 13. november 2014, ordinær generalforsamling den 29. oktober 2019, ordinær generalforsamling den 18. oktober 2021, ordinær generalforsamling 4. oktober 2022, ordinær generalforsamling den 25. november 2024 og ekstraordinær generalforsamling den 24. februar 2025.

--- Underskrevet 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.”

Michael Rahbek Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 08ef01e1-afb1-43c8-a08a-d7e6ddcd9fd5

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-02-25 10:43:32 UTC



Preben Thyge Thomsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 1d5af2a6-9238-4996-a295-f6d376ed7793

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-02-26 09:26:13 UTC



Henrik Krøldrup Storland

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0e71f879-fa20-44e8-8eda-a74ea1add4e

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-02-28 15:14:14 UTC



Cecilie Bang Schulze

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 27b8d7a5-ced5-494f-8eb6-c70d579ee63e

IP: 62.135.xxx.xxx

2025-03-02 15:16:50 UTC



Tabita Brøner

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7dc5453d-f63c-4855-9e8e-bde1e0af9f8c

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-03-02 21:19:03 UTC



Penneo dokumentnøgle: 3G0U6-A0DIV-EIFTB-EJCE1-WWGM0-6TGZZ

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 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