



# Vedtægt

for

# Andelsboligforeningen Kettebo



## § 1 Navn og hjemsted

---

- 1-1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Kettebo.
- 1-2 Foreningens hjemsted er Hvidovre Kommune.

## § 2 Formål

---

- 2-1 Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommene matr.nr. 36 a Hvidovre by, Risbjerg, beliggende Kettegård Alle 45-49, Spurvehøjvej 14-20 og Spurvehøjvej 22-26, 2650 Hvidovre.

## § 3 Medlemmer

---

- 3-1 Som medlem kan optages enhver der er fyldt 18 år, og som lejer, eller som med bestyrelsens godkendelse samtidig med optagelsen overtager en lejlighed i ejendommen, eller som har overtaget en lejlighed på tvangsauktion, idet auktionskøber er forpligtet til at videresælge lejligheden inden 6 måneder fra overtagelsen, såfremt auktionskøber ikke selv flytter ind i lejligheden, jfr. under alle omstændigheder vedtægternes § 12 og 15.

Benyttelsen af ejendommen skal respektere de på ejendommen lyste servitutter.

- 3-2 Generalforsamlingen kan beslutte, om lejere af lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, det vil sige erhverv og funktionærbolig, kan optages som medlemmer i foreningen.
- 3-3 Andelshaveren er forpligtet til at flytte ind i andelsboligen og benytte andelsboligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand. Andelshaveren har pligt til at oplyse navn på alle lejlighedens beboere til administrator.

## § 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, hæftelse od andel

---

- 4-1 For lejere, der ved stiftelsen indtræder som medlem, udgør indskuddet kr. 1.000,00 pr. fordelingstal bruttoareal, der betales kontant.

I indskuddet modregnes, hvad der ved stiftelsen indestår som depositum/forudbetalt leje og på indvendig vedligeholdelseskonto.

- 4-2 Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen kan der ud over indskud kræves indbetalt et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter §§ 16-17 godkendes for andel og lejlighed.

## § 5

---

- 5-1 Medlemmerne hæfter for foreningens forpligtelser alene med deres andelsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og ikke forrentes.

Herudover kan medlemmerne hæfte personligt pro rata for tinglyst pantegæld, inklusiv bankgæld, sikret helt eller delvist ved ejerpantebrev i ejendommen, men kun såfremt panthaveren ved gældsstiftelsen har taget forbehold herom og foreningen har accepteret det.  
Et medlem kan ingensinde afkræves solidarisk hæftelse.

- 5-2 Et medlem eller hans bo hæfter efter stk. 1, 1. pkt., indtil ny andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

## § 6

---

- 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. Ved radikale ændringer kræves enstemmig hed.

- 6-2 Såfremt foreningen benytter den offentlige ejendomsvurdering som beregningsgrundlag for andelsværdien, og ejendomsværdien falder ved meddelelse efter sidste ordinære generalforsamling, er bestyrelsen bemyndiget til at regulere andelsværdiberegningen uden afholdelse af ekstraordinær generalforsamling, på basis af den nye ejendomsvurdering eller eventuelt på basis af indhentet mæglervurdering med henblik på at holde en stabil kronekurs.



## § 7

---

- 7-1 Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§15-22, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.
- 7-2 Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a.
- 7-3 For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Der kan maksimalt anføres 2 navne på andelsbeviset.

Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis, mod et gebyr som fastsættes af bestyrelsen, og som opkræves af administrator.

## § 8 Boligaftale

---

- 8-1 Mellem foreningens bestyrelse og det enkelte medlem kan oprettes en skriftlig boligaftale. Boligaftalen kan også omfatte pulterrum og kælderrum efter bestyrelsens nærmere fordeling.
- 8-2 Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af indmeldelsesbetingelserne, disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.
- 8-3 En bolig må udelukkende benyttes til beboelse, og ikke til erhverv i nogen form, men bestyrelsen kan, efter konkret skøn, dispensere fra denne bestemmelse.

## § 9 Boligafgift

---

- 9-1 Boligafgiftens størrelse for den samlede ejendom fastsættes af generalforsamlingen og fordeles på hver enkelt lejlighed efter lejlighedens bruttoareal.
- 9-2 Endvidere kan efter almindeligt flertal på en generalforsamling opkræves et bidrag til grundfond til imødegåelse af uventede ekstraordinære store udgifter. Grundfonden kan svare til op til 2% af den til enhver tid værende kontante ejendomsværdi og kan opkræves over perioder på indtil 4 år. Andelen af grundfonden tillægges andelens værdi, jfr. §§ 16 og 17.

## § 10 Vedligeholdelse m.v.

---

- 10-1 Andelshaverne har pligt til at vedligeholde lejligheden med maling, hvidtning og tapetsering samt til at foretage andre vedligeholdelsesarbejder, som vedrører lejlighedens indvendige, individuelle installationer (herunder radiatorer), eller som efter særlig generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.



Foreningen har vedligeholdelsespligten for så vidt angår alle fælles vvs-installationer — herunder lodrette vandrør og faldstammer inde i lejlighederne - samt andre fælles installationer og fælles bestanddele af bygninger samt af udendørsarealer.

- 10-2 Vedtager generalforsamlingen at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem eller en lejer ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.
- 10-3 Indvendig vedligeholdelse af vinduer påhviler andelshaver. Såfremt misligholdelse medfører behov for udskiftning af vinduer inden behovet opstår for resten af foreningen, påhviler dette samt udgiften hertil andelshaveren.
- 10-4 Foreningen har mulighed at indkalde til to årlige arbejdsdage, hvor medlemmerne har pligt til at deltage med mindst én person pr. andel. Foreningen opkræver et beløb fastsat af bestyrelsen (for tiden 200 kr.), hvis der ikke møder en person op til en arbejdsdag.

## § 11 Forandringer

---

- 11-1 Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden.  
  
Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggeslovgivningen og andre offentlige forskrifter.
- 11-2 Forandringer, som griber ind i de fælles bygningsdele og installationer, skal fremover, inden de bringes til udførelse, godkendes af bestyrelsen, men bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringers forsvarlighed og lovlighed og kan kun nægte godkendelse i relevante tilfælde.  
  
I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggeslovgivningen, kan byggetilladelse desuden kræves forevist, inden arbejdet iværksættes.
- 11-3 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 4. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggeslovgivningen 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. 1-5, 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, jf. § 24.
- 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 Udlejning m.v.

---

- 12-1 En andelshaver har ret til at fremleje eller udleje eller udlåne sin lejlighed i henhold til lejeloven, herunder Lejelovens bestemmelse om at man skal have beboet sin lejlighed i mindst 2 år, før udlejning kan tillades. Herudover kan en andelshaver fremleje/udleje/udlåne sin lejlighed med bestyrelsens godkendelse. Vilklårene skal under alle omstændigheder fremsendes til godkendelse hos bestyrelsen, der kan nægte godkendelse, såfremt det skønnes at være til gene for ejendommen eller dens beboere.
- 12-2 Ingen husleje må ved fremleje overstige den, der allerede påhviler lejligheden, og som er besluttet af generalforsamlingen. Der skal foreligge fremlejeaftale og lejekontrakt, som skal godkendes af bestyrelsen. Det blev præciseret, at fremlejen således max kunne følge boligafgiften med et tillæg på op til 500,00 kr. om måneden.

## § 13 Husorden

---

- 13-1 Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. Indtil da er de regler, som måtte gælde på tidspunktet for stiftelsen af andelsboligforeningen, fortsat gældende.
- 13-2 Gentagne overtrædelser af husordenen, som ikke efter 14 dages anbefalet påkrav fra bestyrelsen eller fra administrator ophører, betragtes som væsentlig misligholdelse af forpligtelserne overfor foreningen og kan medføre sanktioner som nævnt i § 24.
- 13-3 Beboere med bil, skal oplyse nummerplade til bestyrelsen. Dette gælder også, når man skifter bil.

## § 14 Administration

---

- 14-1 Foreningen administreres af et bestallingshavende advokatfirma eller ansvarsforsikret administrationsfirma med tilsvarende betryggende sikkerhed, efter foretaget valg på en generalforsamling.
- 14-2 Administrator forestår ejendommens sædvanlige økonomiske og juridiske drift. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.
- 14-3 Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator i tilfælde af dennes misligholdelse med administrationen. I øvrigt kan administrator opsiges med 1 måneds varsel til udløbet af en måned, efter generalforsamlingens beslutning herom med almindeligt flertal, jfr. § 27, stk. 1.

## § 15 Overdragelse af andelen

---

- 15-1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, skal meddelelse om udmeldelse af andelsboligforeningen ske skriftligt med 3 måneders varsel. Meddelelsen skal fremsendes til administrationen. I øvrigt er andelshaver berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelsen, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.



- 15-2 Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i nedenstående rækkefølge:
- A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til en person, der er beslægtet med andelshaveren i lige op- eller nedstigende linje, eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før overdragelsen.
  - B) Fortrinsret har herefter andelshavere, der ønsker at sammenlægge lejligheden med den ledigblevne.
  - C) Andre andelshavere, der er indtegnet på venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunkt for indtegningen. Sker overdragelse i henhold til denne bestemmelse, overtager den fraflyttende andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne lejlighed.
  - D) Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.
- 15-3 Bestyrelsen eller administrator kan herudover have ansøgere indtegnet på almindelig venteliste. Den ansøger, som står øverst på ventelisten har fortrinsret til andelen.
- 15-4 Gebyr for indtegnning på ventelisterne kan nærmere fastsættes af bestyrelsen.

Andelshavere i foreningen har altid fri bytteret indbyrdes.

## § 16 Overdragelsessum

---

- 16-1 Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen efter lovgivningens til enhver tid gældende regler herom.

## § 17

---

- 17-1 Bestyrelsen skal endvidere godkende prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af fraflyttende andelshaver.

Ved salg af lejlighed skal der endvidere foreligge godkendt el- og vvs attest udarbejdet af foreningens autoriserede elektriker og vvs firma. Attesterne bestilles og betales af sælger og må på salgstidspunktet være max. 1 år gammel.

- 17-2 Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen godkendte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen evt. fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsestilstand, 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. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af lejligheden indkalde både den hidtidige og fremtidige andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes.

Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaverne som bestyrelsen.

Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den hidtidige og fremtidige 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.



- 17-3 Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af lejligheden indkalde både den hidtidige og fremtidige andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes.
- 17-4 Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaverne som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den hidtidige og fremtidige 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 Fremgangsmåden

- 18-1 Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køber og samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget og en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køber bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse og om straf i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.
- 18-2 Mellem sælger og køber oprettes, efter købers og eventuelt bestyrelsens besigtigelse af lejligheden, en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse.
- 18-3 Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsesaftalen skal oprettes på standardformular.
- 18-4 Ejerskiftet berigtiges af administrator/bestyrelsen. Gebyret herfor betales af parterne efter de til enhver tid fastsatte regler herom.

Overdragelsessummen skal indbetales til foreningens konto.

Efter fradrag af eventuelle tilgodehavender, herunder eventuelle restancer og omkostninger og nødvendige beløb til indfrielse af eventuel gæld i henhold til noteret transport og utinglyste mellemværender mellem medlemmet og foreningen vedrørende f.eks. forbedringer i lejligheden og samtlige omkostninger derved, og når bestyrelsen har godkendt den nye andelshaver, afregner administrator provenuet til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Overdragelsessummen forrentes ikke overfor sælger, og afregnes med eventuelle fradrag senest 6 uger efter overtagelsesdagen.

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 arbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller —auktion.

Såfremt afregning sker inden fraflytning, er administrator endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav, f.eks. i anledning af mangler ved overtagelsen.

- 18-5 Såfremt køber efter overtagelsen af lejligheden konstaterer væsentlige mangler ved lejlighedens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med lejligheden, skal indsigelser gøres skriftligt gældende overfor såvel sælger som bestyrelse



inden 14 dage efter, at manglerne er konstateret eller burde være konstateret, dog under alle omstændigheder senest 1 måned efter overtagelsen.

- 18-6 Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler inden afregning, 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.

## § 19

---

- 19-1 Har andelshaveren 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, kan bestyrelsen, uanset eventuel venteliste, bestemme hvem der skal overtage andel og lejlighed 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 myndigt familiemedlem og/eller et myndigt husstandsmedlem eller anden myndig person på uændrede vilkår. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, jfr. § 15.

## § 21 Dødsfald

---

- 21-1 I tilfælde af en andelshavers død er den pågældendes eventuelle samlever gennem mere end 3 måneder eller ægtefælle berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden på uændrede vilkår. Endvidere har boet ret til at overdrage lejligheden til anden side, i begge tilfælde stadig forudsat bestyrelsens godkendelse, jfr. § 15.
- 21-2 Overdragelsen skal ske senest 3 måneder efter dødsfaldet, i modsat fald kan bestyrelsen disponere over lejligheden i henhold til § 19 eller bevilge fristforlængelse.

## § 22 Samlivsophævelse

---

- 22-1 Ved ophævelse af samliv mellem samlevende, som har haft fælles husstand i mindst 1 år, eller 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 på uændrede vilkår, forudsat bestyrelsens godkendelse, jfr. § 15.

## § 23 - Opsigelse

---

- 23-1 Andelshaverne kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 15-22 om overførsel af andel.



## § 24 Eksklusion

---

- 24-1 Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans brugsret til ophør i følgende tilfælde:
1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 14 dage efter, at anbefalet skriftligt påkrav herom er afsendt til medlemmet.
  2. Når et medlem er i restance med boligafgift eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 14 dage efter, at anbefalet skriftligt påkrav herom er afsendt til medlemmet.
  3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
  4. foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 11 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 11, stk. 4,
  5. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve eller opsiges lejemålet.
  6. Når et medlem gentagne gange groft overtræder husordenen, jfr. § 13.
- Bestyrelsen kan under alle omstændigheder tage sociale hensyn ved beslutning om eventuel eksklusion.
- 24-2 Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 15, stk. 3 eller § 19.
- 24-3 Bestyrelsen kan ved betaling af forfaldne ydelser mere end 10 dage efter forfaldsdag fastsætte et strafgebyr herfor, dog maksimalt svarende til 4 gange lejelovens bestemmelser.

## § 25 Generalforsamling

---

- 25-01 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
1. Valg af dirigent og referent.
  2. Godkendelse af bestyrelsens beretning.
  3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport og andelskroneværdi.
  4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
  5. Indkomne forslag.
  6. Valg af formand for bestyrelsen (såfremt denne er på valg).
  7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
  8. Valg af 2 suppleanter.
  9. Valg af revisor.
  10. Eventuelt.
- 25-2 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.



## § 26

---

- 26-1 Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Stiftende generalforsamling kan dog indkaldes med kortere varsel.
- 26-2 Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det tillige er udsendt mindst 4 dage før generalforsamlingen.
- 26-3 Udover andelshaveren har administrator og revisor samt repræsentanter for andelshaveren adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- 26-4 Hver andel giver en stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive en stemme i henhold til fuldmagt.
- Fuldmagt kan herudover gives til bestyrelsen, som således kan afgive flere stemmer i henhold til fuldmagt.
- Skriftlig afstemning skal ske, såfremt blot een stemmeberettiget forlanger det.
- 26-5 Indkaldelse samt bilag i form af referat, regnskab, budget, forslag og lignende, må fremsendes digitalt f.eks. via e-mail eller via foreningens hjemmeside til andelshaverne. Det er andelshaverens ansvar at meddele skift af mailadresse til administrator.

## § 27

---

- 27-1 Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om væsentlige beslutninger, jfr. stk. 2, eller beslutninger efter § 6, 2. afsnit, 2. sætning.
- Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.
- 27-2 Væsentlige beslutninger, det vil sige forslag om vedtægtsændringer, salg af fast ejendom, foreningsopløsning, nyt indskud eller iværksættelse af forbedringsarbejder eller ikke påtrængende istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 20%, 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 ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.
- 27-3 Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer, overfor hvem andelshaverne eventuelt hæfter personligt.

## § 28

---

- 28-1 Der tages referat af generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og formanden eller næstformanden og udsendes til samtlige medlemmer.



## § 29 Bestyrelsen

---

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

## § 30

---

- 30-1 Bestyrelsen består af 5 medlemmer.

Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en sekretær og/eller kasserer.

Endvidere kan vælges 2 suppleanter.

Suppleanter kan deltage i bestyrelsesmøder, dog uden stemmeret.

- 30-2 Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstands-medlemmer eller efter generalforsamlingsgodkendelse tillige fremlejetagere. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges een person fra hver husstand.

- 30-3 Formand og bestyrelsesmedlemmer vælges for to år af gangen.

På den stiftende generalforsamling vælges 2 bestyrelsesmedlemmer dog kun for eet år.

Bestyrelsessuppleanter vælges for eet år af 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 3, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrædt medlem, sker for den resterende del af den fratrædtes valgperiode.

- 30-5 Indtil gyldigt valg finder sted, varetages den daglige ledelse af de resterende medlemmer af bestyrelsen i samarbejde med administrator subsidiær revisor.

## § 31

---

- 31-1 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i afgørelsen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har en lignende tilknytning til, kan have væsentlig personlig interesse i sagens afgørelse, med mindre generalforsamlingen har tiltrådt det.

- 31-2 Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives så vidt muligt af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

- 31-3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.



## § 32

---

- 32-1 Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i hans forfald af næstformanden så ofte anledning findes at foreligge, eller når et medlem af bestyrelsen eller administrator begærer det. I så fald har administrator ret til at deltage i det pågældende bestyrelsesmøde.
- 32-2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 2/3 medlemmer, herunder formanden eller næstformanden, er tilstede, evt. ved fuldmagt. Ved stemmelighed er formandens, respektive næstformandens, stemme afgørende. I øvrigt fremgår foreningens tegning af § 35.

## § 33 Revision

---

- 33-1 Foreningens årsrapport revideres af en registreret eller statsautoriseret revisor, der vælges af generalforsamlingen, jfr. § 25.
- 33-2 Hvis 1/4 af foreningens medlemmer kræver det, skal revisor være statsautoriseret.
- 33-3 Regnskabsåret er 1. januar til 31. december (kalenderåret).
- 33-4 Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.
- 33-5 Revisor skal til brug for bestyrelsen føre revisionsprotokol, hvori han skal anføre, hvilke revisionsarbejder der er udført, og hvilke mangler vedrørende bogholderi og regnskabsvæsen, der måtte være konstateret. I forbindelse med sin beretning om revision af et årsregnskab, skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.
- 33-6 Regnskab og revisionsprotokol skal underskrives af bestyrelsen og administrator.

## § 34

---

- 34-1 Den reviderede underskrevne årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne senest samtidig med fremsendelse af eventuelle forslag til generalforsamlingen, jfr. § 26, stk. 2.

## § 35

---

- 35-1 Foreningen tegnes udadtil af formanden eller næstformanden samt et bestyrelsesmedlem. Låneomlægning samt tinglysning af yderligere pant i ejendommen kræver dog underskrivelse af hele bestyrelsen.
- 35-2 I den daglige drift og i forhold af ikke afgørende betydning, kan foreningen tegnes af formanden eller administrator hver for sig.



## § 36 Opløsning

---

- 36-1 Opløsningen ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- 36-2 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 den 15. september 2011. Med ændringer vedtaget på foreningens generalforsamlinger den 30. marts 2013, 26 marts 2015, 21. marts 2017, 9. maj 2018, 2. april 2019, 8. juli 2019, 8. december 2020, 22. juni 2021, 18. april 2024 og 25. juni 2024.

- - - 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.”

## Jørgen Pyrmer

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 129 - Kettebo

Serienummer: 44848f06-ce66-4d74-a97a-d11cbc98f177

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-06-26 07:29:31 UTC



## Oliver Marc Noppenaug

### Bestyrelsesformand

På vegne af: 129 - Kettebo

Serienummer: 1df96dbb-f268-4b14-b586-4aee630bbb8e

IP: 185.107.xxx.xxx

2024-06-26 07:50:49 UTC



## Gert Bo Jensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 129 - AB Kettebo

Serienummer: 2d7e256e-93bb-4a2d-be16-564f9e93c701

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-07-01 06:28:16 UTC



## Mathias Pilborg Hansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 129 - Kettebo

Serienummer: b244aae1-781a-439c-8f2b-5fa48b0994ef

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-07-02 10:21:42 UTC



Penneo dokumentnøgle: XDUBf-QHOCZ-YXCP0-8HZ2N-JTCMK-ELIQF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**