



# Vedtægt

for

AB Øresundsvej 22-24 og  
Kirkegårdsvej 1 -5



## § 1 Navn og hjemsted

- 1.1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Øresundsvej 22-24 / Kirkegårdsvej 1 - 5.
- 1.2 Foreningens hjemsted er i Københavns kommune.

## § 2 Formål

- 2.1 Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 76 A Sundbyøster, København, den kommende ejerlejlighed nr. 1, beliggende Øresundsvej 22-24, st.-4. sal / Kirkegårdsvej 1-5, st.-4. sal, samt Baghuset, Kirkegårdsvej 5A, alle 2300 København S.

## § 3 Medlemmer

- 3.1 Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom samt enhver, der har brugsret til eller samtidig med optagelsen opnår brugsret til en erhvervslejlighed i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.

Ved andelsforeningens stiftelse kan optages enhver, som har lejerettigheder over en beboelseslejlighed og/eller et erhvervslejemål i ejendommen.

- 3.2 Ved "beboelse" forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 3.3 Ved "flytte ind i" forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 3.4 Hver andelshaver må ikke benytte mere end een bolig i foreningen og er forpligtet til udleje (fremleje) boligen, såfremt andelshaveren i en periode ikke benytter den.
- 3.5 Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.
- 3.6 Hver andelshaver har så vidt muligt brugsret til 1 stk. depotrum i kælderen. Brugen af dette må ikke ske i strid med øvrige vedtægter eller i strid med husorden.
- 3.7 Kælderrum må ikke benyttes til beboelse af nogen art.
- 3.8 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldstgjort pantehaver. 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.

## § 4 Indskud

- 4.1 Indskud udgør kr. 300,00 pr. fordelingstal eller i alt kr. 870.900,00.
- 4.2 Indskuddet skal indbetales kontant, idet dog beboere, der indtræder ved stiftelsen, kan modregne depositum og forudbetalt leje.
- 4.3 Ved optagelse af en ny andelshaver efter stiftelsen skal der ud over indskud indbetales et tillægsbeløb for forbedringer i lejligheden, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 15 godkendes for andel og lejlighed.

## § 5 Hæftelse

- 5.1 Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.
- 5.2 For de lån i realkreditinstitutter, pengeinstitutter og private pantebrev, 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 andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.
- 5.3 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 Finansiering

- 6.1 Finansiering af købesummen sker ved overtagelse af indestående lån hos BRFF1credit, stort kr. 41.680.000,00, garantilån med maksimal rente på 5% p.a., og udstedelse af pantebrev til sælger stort kr. 13.320.000,00. Vilkårene for pantebrevet til sælger er følgende: Pantebrevet er afdragsfrit i hele løbetiden og pantebrevet forfalder til indfrielse den 30. juni 2018.

I perioden til og med 31. december 2008 betales der ikke rente.

I perioden 1. januar 2009 til 31. december 2009 betales 1% i rente.



I perioden 1. januar 2010 til 31. december 2010 betales 2% i rente. I perioden 1. januar 2011 til 31. december 2011 betales 3% i rente. I perioden 1. januar 2012 til 30. juni 2018 betales 4% i rente. Pantebrevet har oprykkende panteret. Boligafgiften må ikke nedsættes, så længe pantebrevet ikke er indfriet.

## § 7 Andel

- 7.1 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. Brug af paragraffen hæver enstemmighed.
- 7.2 Andelen i foreningens formue kan ikke gøres til genstand for arrest eller eksekution. Andelen kan ikke belånes eller pantsættes, og der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-20.
- 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 En bolig må benyttes til beboelse og/eller til erhverv i henhold til de krav som myndighederne måtte stille i den forbindelse.

## § 9 Boligafgift

- 9.1 Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen. Frem til og med den 30. juni 2018 kan boligafgiften ikke være lavere end kr. 1.000,00 pr. fordelingstal.
- 9.2 Der betales samme boligafgift pr. fordelingstal for både boliger og erhverv.
- 9.3 Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes således, at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i tilvækst til foreningens formue.

Boligafgiften nedsættes for nedenstående andele over en 12-årig periode. Første gang den 1. januar 2018, således at regulering af boligafgiften er fuldt udfaset den 1. januar 2029.

| Adresse:               | Indskud: |
|------------------------|----------|
| Øresundsvej 22, 1.th.  | 26.100   |
| Øresundsvej 22, 2. sal | 42.000   |
| Øresundsvej 22, 3.tv.  | 15.900   |
| Øresundsvej 22, 3.th   | 26.100   |
| Øresundsvej 22, 4.th.  | 26.100   |
| Øresundsvej 24, st.th. | 15.600   |
| Øresundsvej 24, 2.tv.  | 15.900   |



|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Øresundsvej 24, 2.th.   | 15.600 |
| Øresundsvej 24, 3.tv.   | 15.900 |
| Øresundsvej 24, 3.th.   | 15.600 |
| Kirkegårdsvej 1, st.tv. | 15.300 |
| Kirkegårdsvej 1, st.th. | 15.900 |
| Kirkegårdsvej 1, 3.tv.  | 15.300 |
| Kirkegårdsvej 1, 4.tv.  | 15.300 |
| Kirkegårdsvej 3, st.th. | 15.900 |
| Kirkegårdsvej 3, 4.tv.  | 15.900 |
| Kirkegårdsvej 3, 4.th.  | 15.900 |
| Kirkegårdsvej 5, st.    | 24.600 |
| Kirkegårdsvej 5, 1.tv.  | 15.900 |
| Kirkegårdsvej 5, 2.tv.  | 15.900 |
| Kirkegårdsvej 5, 3.tv.  | 15.900 |
| Kirkegårdsvej 5, 3.th.  | 16.800 |
| Kirkegårdsvej 5, 4.th.  | 16.800 |

9.4 Generalforsamlingen kan beslutte, at der ved udførelse af vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder skal være mulighed for at gennemføre fællesarbejde. Ved beslutning om fællesarbejde skal generalforsamlingen vedtage et tillæg til boligafgiften, som et engangsbeløb, der skal betales af de andelshavere, der ikke deltager i fællesarbejdet eller ikke yder en efter bestyrelsens skøn tilfredsstillende arbejdsindsats.

9.5 Bestyrelsen indkalder skriftligt, med mindst 4 ugers varsel, til fællesarbejde.

Indkaldelsen skal indeholde tid, sted, arbejdsopgaver, samt frist for tilmelding.

Bestyrelsen tilrettelægger arbejdet for de tilmeldte andelshavere.

## §10 Vedligeholdelse

10.1 Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foretages af andelsboligforeningen, herunder udvendige døre samt fornyelse og vedligeholdelse af fjernvarmeanlæg med radiatorer, radiatorventiler og varmemålere.

Forsvarlig vedligeholdelse og udskiftning af vinduer på gårdsiden, såvel udvendig som indvendig, herunder brud på glas, påhviler den enkelte andelshaver. Udskiftning af vinduer indgår som individuelle forbedringer på den enkelte andel, såfremt andelshaveren selv af afholdt udgifterne til udskiftningen. Vinduerne afskrives over 30 år. I forbindelse med udskiftningen skal bestyrelsen godkende vinduestype og producent samt RAL-farve.

Indvendig vedligeholdelse af andelslejlighederne påhviler de enkelte andelshavere.

Indvendig vedligeholdelse omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering men også vedligeholdelse og fornyelse af gulvbrædder, gulvbelægning, loftpuds, indvendige døre, egne dørlåse og alt lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, vandrør og



gasledninger, hvorimod andelsboligforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens forsyningsledninger og fællesinstallationer ind til disses individuelle forgreninger til/i de enkelte andelslejligheder.

Andelsboligforeningen betaler dog for udbedring af skader i lejlighederne, der skyldes forhold opstået uden for de enkelte lejligheder. Tvivlsspørgsmål vedrørende denne bestemmelse afgøres af bestyrelsen.

- 10.2 I det omfang andelsboligforeningen giver tilladelse til, at de enkelte andelshavere kan opsætte altan udfor sin lejlighed, påhviler enhver vedligeholdelse den enkelte andelshaver. Værdien af nyetablerede altaner mod gårdsiden medregnes som særligt tilpasset løsøre som nævnt i vedtægternes § 15.1, litra C
- 10.3 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse 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, jfr. § 21.
- 10.4 Når en beboer udfører vedligeholdelse af sin lejlighed, er denne forpligtet på dagligt at sørge for at renholde hoved- og køkkentrappe samt udeområde, i det omfang disse bliver beskidte på grund af beboerens vedligeholdelse.
- 10.5 Såfremt en beboer ikke overholder §10.4, vil denne blive pålagt et renholdelsesgebyr på 500 kr. pr. uge, for denne ikke overholder renholdning af hoved- og køkkentrappe samt udeområde.

## § 11 Forandringer

- 11.1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i lejligheden. Forandring skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan 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.
- 11.2 Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med havene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- 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. 1-5, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel.
- 11.5 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hædelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.
- 11.6 Der må ikke etableres og anvendes fritstående brusekabiner i lejlighederne.

## §12 Fremleje

- 12.1 En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.
- 12.2 En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne ved skriftlig fremlejekontrakt, som udarbejdes af administrator. Fremlejegiveren (andelshaveren) betaler gebyr til administrator for udarbejdelse af fremlejekontrakt, samt en tillægsboligafgift til andelsboligforeningen på 10% af den aktuelle boligudgift for den udlejede lejlighed.
- 12.3 En andelshaver er kun berettiget til at udleje sin bolig i mere end 2 år til andelshaverens børn. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne ved skriftlige lejekontrakt, som skal udarbejdes af andelsboligforeningens administrator. Andelshaveren skal betale gebyret til andelsboligforeningens administrator for udarbejdelse af lejekontrakt, samt en tillægsboligafgift til andelsboligforeningen på 10% af den aktuelle boligafgift for den udlejede lejlighed.
- 12.4 Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

## §13 Husorden

- 13.1 Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden samt brug af vaskekælderen m.v.
- 13.2 Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes.

## §14 Husdyr

- 14.1 Det er ikke tilladt for andelshavere at holde hund i ejendommen.



- 14.1.A Der kan ansøges om dispensation for § 14.1. i særlige tilfælde. Dispensationsansøgningen skal sendes skriftligt til bestyrelsen og skal indeholde en begrundelse.
- 14.2 Det er ikke tilladt for en andelshaver at holde krybdyr af nogen art. Øvrige kæledyr (katte, hamstre, kanin, marsvin m.v. ) er der ingen restriktioner på.
- 14.3 Kæledyr af enhver art må ikke holdes, så de er til gene for ejendommens øvrige beboere og skal ske i overensstemmelse med andelsforeningens øvrige vedtægter samt gældende husorden.
- 14.4 Det er ikke tilladt for en andelshaver at holde kæledyr af nogen art i kælderen.
- 14.5 Bestemmelserne kan ikke ændres med tilbagevirkende kraft.

## §15 Overdragelse

- 15.1 ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, kan han indstille en anden til at overtage andel og brugsret til lejligheden.

## § 16 Pris

- 16.1 Bestyrelsen anviser en vurderingsmand, som foretager en opgørelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre i overensstemmelse med lovgivningens regler herom. Honorar til vurderingsmanden betales af den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen skal godkende eventuelle aftaler efter § 15.2. 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, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris 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. Såfremt opgørelsen af andelenes værdi foretages på grundlag af den seneste offentlige ejendomsværdi, er bestyrelsen bemyndiget og forpligtet til at fastsætte ny værdi for andelen, når ny offentlig ejendomsværdi foreligger. Øvrige ændringer kan kun vedtages på generalforsamling.
- B) Værdien af forbedringer, jfr. § 10, 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 kan der beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.



Ved overdragelse af en andel skal der for sælgers regning, forevises VVS-tjek og El-tjek. Fejlfrie VVS- og El-rapporter skal forelægges bestyrelsen, senest i forbindelse med udarbejdelse af overdragelsespapirerne. Såfremt evt. fejl og mangler i rapporterne ikke er udbedret er bestyrelsen berettigede til, at tilbageholde et passende beløb af købesummen, indtil arbejderne er udført

- 16.2 Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B - D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svende løn, excl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet Afskrivning af forbedringer m.v. foretages lineært.
- 16.3 Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsøre købet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.
- 16.4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.
- 16.5 Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. 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 en part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

## § 17 Fremgangsmåde

- 17.1 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, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.
- 17.2 Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Køber betaler overdragelsesgebyr til administrator.



- 17.3 Overdragelsessummen skal inden overtagelsesdagen indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver. Ved afregning er foreningen berettiget til at anvende proventet til indfrielse af et eventuelt garanteret lån, således at garantien kan frigives.
- 17.4 Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o.lign. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- 17.5 Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.
- 17.6 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3-5, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

## § 18 Garanti for lån

- 18.1 Erhververen af en bolig kan forlange, at foreningen over for et pengeinstitut giver garanti for lån til delvis finansiering af overdragelsessummen.
- 18.2 Garantien ydes i henhold til den til enhver tid gældende garantibestemmelse i andelsboligloven.
- 18.3 Lånets forrentning må ikke overstige pengeinstitutts sædvanlige rente på boliglån.
- 18.4 Såfremt lån optages for et større beløb, end der efter stk. 2 kan garanteres for, skal garantien forstås som begrænset til en så stor del af den til enhver tid værende restgæld inklusive renter m.v., som svarer til det oprindelige garantibeløbs andel af lånets oprindelige hovedstol. Indbetaling til pengeinstituttet af beløb, der hidrører fra salg af boligen, sker til nedbringelse af den garanterede del af restgælden, selv om indbetaling ikke sker direkte fra foreningen.
- 18.5 I tilfælde af, at låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal Långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan



bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 22 om eksklusion.

- 18.6 Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.
- 18.7 Garanti kan kun gyldigt gives ved anvendelse af en af foreningen godkendt standard garantierklæring.

## § 19 Ubenyttede boliger

- 19.1 Har en andelshaver ikke, inden 6 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 16.

## § 20 Dødsfald

- 20.1 I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- 20.2 Hvis der ikke efterlades 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) Dødsboet bestemmer herefter hvem der skal overtage andel og bolig.
  - D) Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.
- 20.3 Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 15-17 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 15 og 16 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 16 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser overfor foreningen og evt. långivende pengeinstitutter.
- 20.4 Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næsteften 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 16.



## §21 Samlivsophævelse

- 21.1 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.
- 21.2 Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.
- 21.3 Ved 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 § 20 stk. 2 finder §§ 15-17 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 15 og 16 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 16 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

## §22 Opsigelse

- 22.1 En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14 - 20 om overførelse af andelen.

## §23 Eksklusion

- 23.1 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 trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 17 stk. 4.
  - C) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 10.
  - D) Såfremt en andelshaver foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 11 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 11,
  - E) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.



- F) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
  - G) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.
- 23.2 Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 18.

## § 24 Ledige boliger

- 24.1 I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter § 18, § 19 eller § 22, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

## § 25 Generalforsamling

- 25.1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- 25.2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 5 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
- 1) Valg af dirigent og referent
  - 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 af bestyrelse og suppleanter
  - 7) Valg af revisor
  - 8) Eventuelt
- 25.3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

## § 26 Indkaldelse m.v.

- 26.1 Generalforsamlingen indkaldes skriftligt eller elektronisk, eksempelvis via foreningens hjemmeside, med 21 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Såfremt der indkaldes via foreningen hjemmeside skal der sendes meddelelse til andelshaveren med henvisning til de relevante dokumenter på hjemmesiden.



- 26.2 Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.
- 26.3 Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 8 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.
- 26.4 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- 26.5 Hver andel giver een 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 een stemme i henhold til fuldmagt.

## § 27 Flertal

- 27.1 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.
- 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 hæver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25%, eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25% af den hidtidige boligafgift, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af de mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal på mindst 2/3 af de repræsenterede stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.
- 27.3 Ændring af vedtægternes § 5 hæver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.
- 27.4 Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 3/4 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 3/4 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.



## § 28 Dirigent m.v.

- 28.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- 28.2 Der skrives referat af generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og referenten. Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede skal tilstilles andelshaverne senest een måned efter generalforsamlingens afholdelse.

## § 29 Bestyrelse

- 29.1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.
- 29.2 Bestyrelsen er i samråd med administrator kompetent til, at træffe beslutning om pantsætning af foreningens faste ejendom og er derfor bemyndiget til, at lade pantebreve tinglyse på foreningens faste ejendom uden særskilt generalforsamlingsgodkendelse.

## § 30 Bestyrelsesmedlemmer

- 30.1 Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- 30.2 Formanden vælges af generalforsamlingen.
- 30.3 De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen.
- 30.4 Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- 30.5 Som bestyrelsesmedlemmer eller -suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller -suppleant kan kun vælges een person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.
- 30.6 Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær.
- 30.7 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.

## § 31

- 31.1 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.



- 31.2 Sekretæren skriver referat af bestyrelsesmøder. Referatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer der deltog i mødet.
- 31.3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

## §32 Tegningsret

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

## §33 Administration

- 33.1 Bestyrelsen kan vælge en ansvars- og kautionsforsikret administrator til at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Bestyrelsen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.
- 33.2 Såfremt der ikke er truffet aftale med en administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration.
- 33.3 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.
- 33.4 Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshaverne er berettiget til at fremsende alle dokumenter, meddelelser, indkaldelser, forslag, opkrævninger (i henhold til gældende lovgivning) mv. digitalt, ved mail eller via foreningens officielle hjemmeside.

Alle andelshavere skal, om muligt, oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, til bestyrelsen og administrator. Et medlem har selv ansvaret for, at underrette bestyrelsen og administrator om ændringer i oplysningerne.

Meddelelser og dokumenter, som er sendt til den oplyste e-mailadresse, skal anses som fremkommet til medlemmet, ligesom dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside skal anses som fremkommet. I sidstnævnte tilfælde skal der dog sendes meddelelse til andelshaveren med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden.

Andelshavere, der ikke har oplyst e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, får tilsendt alle meddelelser og dokumenter med almindelig post.

Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshaverne er, uanset ovenstående, berettiget til, at sende meddelelser og dokumenter med almindelig post.



## § 34 Regnskab

- 34.1 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er 1/1 - 31/12. Første regnskab løber fra den 1. juli 2008 til den 31. december 2008.
- 34.2 I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 15. Forslaget anføres som note til regnskabet.
- 34.3 Som note til regnskabet oplyses om foreningen har stillet garanti for andelshaveres lån til køb af andele.
- 34.4 Hvert år medtages i resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

## § 35 Revision

- 35.1 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere foreningens årsregnskab.

## § 36

- 36.1 Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til driftsbudget 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 andelshavere i forhold til deres andels størrelse.

## § 38 Særlige regler ved andelsboligforeningens salg:

- 38.1 I forbindelse med andelsboligforeningens salg af andele, som ved foreningens stiftelse var udlejede, påhviler det den til enhver tid værende administrator at betale de beløb som kan beregnes efter vedtægternes §§ 6 og 7, samt fremsende kopi af aftale om andelsoverdragelse til kreditor.



## §39 Særlige kreditorforpligtelse

- 39.1 Disse vedtægters §§ 4-9 samt § 33 og §§ 37-38 kan ikke ændres uden de til enhver tid værende kreditorers samtykke.

Således vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling afholdt den 23/6 2008, senest rettet på ekstraordinær generalforsamling den 23. maj 2017, ekstraordinær generalforsamling den 12. juni 2018, ekstraordinær generalforsamling, den 2. maj 2019, ordinær generalforsamling den 20. maj 2021, ekstraordinær generalforsamling den 10. august 2021, ordinær generalforsamling den 24. maj 2022, ordinær generalforsamling den 2. maj 2023 ordinær generalforsamling den 23. maj 2024, ekstraordinær generalforsamling den 4. juli 2024, ordinær generalforsamling den 22. maj 2025 samt ekstraordinær generalforsamling den 5. juni 2025.

--- Underskrives digitalt af bestyrelsen for AB Øresundsvej 22-24 / Kirkegårdsvej 1-5 ---



# 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.”

## Ivan Jankovic

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Øresundsvej 22-24/ Kirkegårdsvej 1-5

Serienummer: 70f223f3-d76f-4806-9415-4e8803612310

IP: 89.150.xxx.xxx

2025-06-12 07:04:24 UTC



## Steffen Karlshøj

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Øresundsvej 22-24/ Kirkegårdsvej 1-5

Serienummer: 8af22e39-f66b-4fe2-8453-5991d66a5945

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-06-12 07:15:17 UTC



## Signe Worsøe Larsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Øresundsvej 22-24/ Kirkegårdsvej 1-5

Serienummer: f26714e9-a7b3-41ca-aad7-caf2bc5c68a2

IP: 62.198.xxx.xxx

2025-06-15 05:05:53 UTC



## Safia Bennedsen Sheikh

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Øresundsvej 22-24/ Kirkegårdsvej 1-5

Serienummer: d010d764-7217-4f0d-8b36-3e0ea77c5057

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-06-15 10:24:44 UTC



## Navnet er skjult

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Øresundsvej 22-24/ Kirkegårdsvej 1-5

Serienummer: b5e269b3-5e58-48c8-bd57-8bc626890291

IP: 62.243.xxx.xxx

2025-06-19 04:39:00 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. 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.