



Vedtægt
for
Andelsboligforeningen
Ryesgade 61 / Trepkasmgade 2

§ 1 Navn og hjemsted

- 1-1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Ryesgade 61/Trepkasgade 2. Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

§ 2 Formål

- 2-1 Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr. nr. 2027 Udenbys Klædebo Kvarter, København, beliggende Ryesgade 61/Trepkasgade 2, 2100 København Ø.

§ 3 Medlemmer

- 3-1 Som medlem kan optages enhver, der bebor, eller som med bestyrelsens godkendelse samtidig med optagelsen flytter ind i en lejlighed i ejendommen.
- 3-2 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller juridiske person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje andelen (boligen), har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 14. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, kan andelsboligforeningen overtage salget og bestemme, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted, som anført i § 18.
- 3-3 Generalforsamlingen kan beslutte, om lejere af lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, samt om ejendomsfunktionærer kan optages som medlemmer i foreningen.

§ 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

- 4-1 For beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet kr. 175,00 pr. m², der betales kontant.
I indskuddet modregnes, hvad der ved stiftelsen indestår som depositum og/eller for udbetaling og på indvendig vedligeholdelse.
- 4-2 Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen kan der ud over indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 16-17 godkendes for andel og lejlighed.
- 4-3 Har foreningen kautioneret for lån/stillet garanti for lån til erhvervelse af andelsbolig i henhold til tidligere regler i andelsboligforeningsloven gælder hidtidige vilkår herfor indtil den pågældende andelshavers lån er indfriet.
- 4-4 Såfremt en 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 medlemmets brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 23 om eksklusion.
- 4-5 Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når andelsindskuddet ved overdragelse af andelsboligen 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.
- 4-6 Har andelshaveren benyttet sig af muligheden i stk. 1, skal bestyrelsen underrette pengeinstitutter om godkendelse af salg af andelen, såfremt pengeinstituttet udtrykkeligt har anmodet herom.
- 4-7 Bestyrelsen kan betinge lån eller kaution i henhold til stk. 1, af, at misligholdelse med betaling på lån til pengeinstituttet tillægges samme misligholdelsesvirkning, som ved manglende rettidig betaling af boligafgift.jfr. § 24, stk. 1.

§ 5 Hæftelse

- 5-1 Medlemmerne hæfter kun personlig solidarisk eller pro rata for pantegæld, der indestår i ejendom-

men, samt for bankgæld, sikret ved ejerpantebrev i ejendommen, såfremt panthaveren ved gældsstiftelsen har taget forbehold herom. I øvrigt hæfter de for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og ikke forrentes.

- 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 Andel

- 6-1 Medlemmer 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 enstemmighed.
- 6-2 Såfremt foreningens 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 Andelene i foreningens formue kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 15-22 eller ved tvangssalg i overensstemmelse med andelsboliglovens til enhver tid gældende regler, p.t. lovens § 6 b.
- 7-2 Bestyrelsen kan i samråd med administrator notere transport fra en andelshavers pengeinstitut i forbindelse med andelshaverens lån til andelsindskud.
- 7-3 Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven på følgende betingelser:
- Långiver skal underrette foreningen, såfremt andelshaveren i væsentlig grad misligholder lånets vilkår.
 - Andelshavere, der ønsker at belåne deres andelsboliger skal betale gebyrer og andre foreningsomkostninger, som er forbundet med pantsætningen, f.eks. forespørgsler til långivere, fremsendelse af foreningsoplysninger og foreningsdokumenter, forespørgsler til Andelsbogen, afregning af andelsindskuddet ved fraflytning samt ekstraordinære værdiansættelser af andelens (pantets) værdi og lignende udgifter, som foreningen og/eller administrator påføres.
- 7-4 For andelen udstedes et andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer et andelsbevis, kan bestyrelsen udsted et nyt, der tydeligt skal angive, at dette træder i stedet for et bortkommet andelsbevis. Foreningen kan beregne et gebyr for udstedelse af nyt andelsbevis.

§ 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 leje-kontrakt med de ændringer, der følger af indmeldelsesbetingelserne, disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

§ 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 skal svare 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

- 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, 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. Dette gælder dog ikke radiatorer, der skal vedligeholdes af den enkelte andelshaver.

§ 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 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 byggelovgivningen, 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. 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 Udlejning m.v.

- 12-1 En andelshaver kan fremleje sin lejlighed i indtil 2 år, og i øvrigt efter lejelovens regler, og i øvrigt såfremt bestyrelsen ikke har væsentlige og relevante indsigelser mod den pågældende fremlejeter.

Andelshaveren skal inden fremleje foretages, meddele bestyrelsen til hvem fremleje finder sted og vilkårene herfor, og bestyrelsen kan kræve et depositum til sikkerhed for opfyldelsen af enhver forpligtelse overfor foreningen og i relation til lejlighedens stand. Foreningen kan kræve en rimelig fremlejeafgift, hvilket fastsættes af bestyrelsen. Såfremt fremlejemålet eller flere på hinanden følgende fremlejemål varer mere end 2 år, kan foreningen kræve, at det ophører.

En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst ½ år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af 3 dages varighed og kan sammenlagt højst udgøre 6 uger pr. kalenderår. Bestyrelsen og de øvrige beboere i ejendommen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for korttidsudlejningen. Andelshaveren har ansvaret for, at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetageren.

Bestyrelsen kan herudover tillade udlejning/udlån, såfremt bestyrelsen skønner det rimeligt, og eventuelt på nærmere præciserede betingelser, f.eks. fremlejeafgift.

Bestyrelsen kan nægte tilladelse til udleje/udlån, hvis det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller såfremt bestyrelsen i øvrigt har rimelig grund til at nægte tilladelse.

- 12-2 Bestyrelsen kan nægte tilladelse til erhvervsmæssig drift, som af bestyrelsen skønnes at være til gene for beboerne.

§ 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.

Gentagne overtrædelser af husordenen, som ikke efter 7 dages anbefalet påkrav fra bestyrelsen eller

administrator ophører, betragtes som væsentlig misligholdelse af forpligtelserne overfor foreningen og kan medføre sanktioner som nævnt i § 24.

§ 14 Administration

14-1 Foreningen administreres af et bestallingshavende og ansvarsforsikret advokatfirma eller andet administrationsfirma med tilsvarende betryggende sikkerhed, efter foretaget valg på en generalforsamling.

Generalforsamlingen kan, med kvalificeret stemmeflerhed, jfr. § 27, stk. 2, beslutte helt eller delvist selv at forestå administrationen, såfremt betryggende bestyrelsesforsikring tegnes.

Administrator forestår ejendommens sædvanlige økonomiske og juridiske drift. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator i tilfælde af dennes misligholdelse med administration. I øvrigt kan administrator opsiges med 3 måneders 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, er han berettiget til at overdrage sin andel.

Bestyrelsen skal under alle omstændigheder godkende den nye andelshaver, dog kan bestyrelsen kun nægte godkendelse, såfremt der er væsentlige og relevante grunde herfor.

15-2 Andelshavere kan overdrage sin andel til ansøgere, som andelshaveren selv udpeger, dog undtaget de tilfælde, hvor en andelshaver overtager en ledig beboelsesandel efter proceduren i § 15, stk. 3, nr. 2.

15-3 I tilfælde, hvor andelshaveren ikke selv udpeger en ansøger, sker overdragelse efter følgende procedure:

Bestyrelsen afleverer en anmodning til samtlige beboelsesandele i foreningen om inden 14 dage skriftligt overfor bestyrelsen at tilkendegive

1. hvorvidt de ønsker at overtage den ledige beboelsesandel i stedet for deres nuværende beboelsesandel og
2. hvorvidt de ønsker at indstille en ansøger til den ledige beboelsesandel

Ved et åbent bestyrelsesmøde, trækker bestyrelsen derefter lod mellem beboelsesandelshavere, der inden fristens udløb har tilkendegivet, at de er interesserede i at overtage beboelsesandelen. Såfremt der ikke er beboelsesandelshavere, der ønsker at overtage den ledige beboelsesandel, trækker bestyrelsen i stedet lod blandt de indstillede ansøgere.

Når overdragelsen har fundet sted, destruerer bestyrelsen alle indstillinger.

15-4 Ovennævnte procedure finder ligeledes anvendelse i tilfælde, hvor tidligere udlejede lejligheder skal overdrages som andele.

- 15-5 Andelshavere i foreningen har altid fri bytteret indbyrdes, I så fald kræves købesummen ikke deponeret eller garanteret, men berigtiges i øvrigt som nævnt i § 18 m.fl.

§ 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 den fraflyttende andelshaver.

For så vidt angår erhvervslejemål kan medtages goodwill på opgørelsen.

- 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 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. 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 hidtige 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 Fremgangsmåde

- 18-1 Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køber 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 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. Gebyret herfor betales af parterne efter de til enhver tid fastsatte regler herom. Gebyret for udarbejdelse af overdragelsesaftale m.v. betales af køber. For så vidt angår udgiften til vurdering af individuelle forbedringer, særligt tilpasset inventar og evt. løsøre betales denne vurdering af sælger.

Overdragelsessummen skal indbetales kontant til foreningen eller dennes befuldmægtigede.

Forinden afregning til den fraflyttende andelshaver har foreningen eller dennes administrator ret til at fratække følgende:

- Foreningens eventuelle tilgodehavender, herunder et passende beløb til dækning af evt. efterbetalinger vedr. forbrug af varme, vand, el eller antenne/Internet o.l.
- Lån, som foreningen har kautioneret for/stillet garanti for.
- Evt. beløb, som foreningen har noteret transport for.
- Eventuelle øvrige beløb, som rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere har til gode.
- Et rimeligt beløb til dækning af købers eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen af andelsboligen.

Afregning til den fraflyttende andelshaver skal ske senest 4 uger efter overtagelsesdagen med mindre særlige forhold ikke gør dette muligt. Særlige forhold kan bære afregning til rettighedshavere o.l.

18-5 Såfremt køberen efter overtagelsen af lejligheden konstaterer væsentlige mangler ved lejlighedens vedligeholdelsesstand 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 bestemmelserne om procedure i § 15, 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 husstandsmedlem, som har været folkeregistertilmeldt i mindst 1 år, på uændrede vilkår. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, jfr. § 15.

§ 21 Dødsfald

21-1 I tilfælde af en andelshavers død kan den pågældendes eventuelle samlever gennem mere end 1 år eller ægtefælle, være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden på uændrede vilkår.

Endvidere har boet ret til at overdrage lejligheden til anden side, dog stadig forudsat bestyrelsens godkendelse, jfr. § 15. Overdragelsen skal ske senest 3 måneder efter dødsfaldet, i modsat fald kan bestyrelsen disponere over lejligheden i henhold til §15 eller bevilge fristforlængelse.

§ 22 Samlivsophævelse

22-1 Ved ophævelse af samliv mellem samlever, 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.

§ 23 Opsigelse

23-1 En andelshaver kan ikke opsig 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 7 dage efter, at anbefalet skriftligt påkrav herom er afsendt til medlemmer.
2. Når et medlem er i restance med boligydelsen eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 7 dage efter, at anbefalet skriftligt påkrav herom er afsendt til medlemmet.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt
4. Når et medlem foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 11 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 11,
5. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at have eller opsig lejemaal.
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 3 hverdage efter forfaldsdag fastsætte et strafgebyr herfor, dog maksimalt svarende til 4 gange lejelovens bestemmelser.

24-4 Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår overdragelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i vedtægterne. Såfremt der ikke i forbindelse med salget kan opnås den værdi, som den ekskluderede andelshaver er berettiget til, skal

den ekskluderede andelshaver acceptere den pris, der beviseligt er opnået til anden side, medmindre den ekskluderede andelshaver ikke inden 5 dage fra modtagelsen af meddelelsen om prisfastsættelsen, har indstillet en anden af bestyrelsen godkendt andelshaver, der tilbyder en højere pris for andelen. Den ekskluderede andelshaver hæfter for boligafgiften og andre ydelser til foreningen, indtil ny andelshaver er indtrådt i forpligtelsen.

§ 25 Generalforsamling

25-1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsordenen:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Godkendelse af bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.
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.

25-3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/5 af medlemmerne 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 enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde, eksempelvis elektronisk, senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

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 andelshaver har én stemme. En andelshaver kan give skriftlig fuldmagt til en myndig person. Skriftlig afstemning skal ske, såfremt blot én stemmeberettiget forlanger det.

§ 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 mindst $\frac{1}{4}$ af foreningens medlemmer være til stede.

27-2 Væsentlige beslutninger, det vil sige forslag om vedtægtsændringer, ændring til selvadministration, 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 $\frac{2}{3}$ af medlemmerne er til stede og med mindst $\frac{2}{3}$ flertal. Er der ikke mindst $\frac{2}{3}$ af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men er mindst $\frac{2}{3}$ af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med mindst $\frac{2}{3}$ flertal, uanset hvor mange der er mødt.

27-3 Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer, overfor hvem andelshaverne eventuelt hæfter solidarisk.

§ 28

28-1 Der skrives et kort referat af det på generalforsamlingen passerede. Referatet underskrives af dirigenten og formanden. Foreningens medlemmer skal efter generalforsamlingen have adgang til referatet enten elektronisk eller ved udsendelse.

§ 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 3-5 medlemmer.

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

Endvidere vælges 2 suppleanter.

Suppleanter kan deltage i bestyrelsesmøder, dog uden stemmeret.

30-2 Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand.

30-3 Formand og bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen.

På den stiftende generalforsamling vælges 1 bestyrelsesmedlem dog kun for 1 år.

Bestyrelsessuppleanter 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 3, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem, sker for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.
- 30-5 Indtil gyldigt valg finder sted, varetages den daglige ledelse af de resterende medlemmer af bestyrelsen i samarbejde med administrator.

§ 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 lignende tilknytning til, kan have væsentlig interesse i sagens afgørelse.
- 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 viceværtten eller administrator begærer det. I så fald har viceværtten, henholdsvis administrator ret til at deltage i det pågældende bestyrelsesmøde.
- 32-2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 2 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 regnskab revideres af en registreret eller statsautoriseret revisor, der vælges af generalforsamlingen, jfr. § 25

Hvis $\frac{1}{4}$ af foreningens medlemmer kræver det, skal revisor være statsautoriseret. Regnskabsåret er 1. januar til 31. december (kalenderåret).

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.

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.

Regnskab og revisionsprotokol skal underskrives af bestyrelsen og administrator.

§ 34

- 34-1 Det reviderede underskrevne årsregnskab samt forslag til drift- og likviditetsbudget udsendes eller er elektronisk tilgængeligt for andelshaverne senest samtidig med fremsendelse af eventuelle forslag til generalforsamlingen, jfr. § 26, stk. 2.

§ 35

- 35-1 Foreningen tegnes udadtil af formanden samt et bestyrelsesmedlem. Dette gælder også ved omlægning af lån samt tinglysning af pant i øvrigt.

I den daglige drift og i forhold af ikke afgørende betydning, kan foreningens dog tegnes af formanden eller administrator hver for sig.

§ 36 Opløsning

- 36-1 Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- 33-2 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 generalforsamling den 10. februar 2000 med efterfølgende ændringer vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling 29.03.2001, ordinære generalforsamling 18.03.2004, ordinære generalforsamling 30.03.2005, ordinære generalforsamling 02.05.2011, ordinære generalforsamling 19.04.2012, ordinære generalforsamling 28.04.2014, ordinære generalforsamling 17.04.2018 og ordinære generalforsamling 16.4.2024.

--- 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.”

Morten Tranberg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 049 - AB Ryesgade/Trepkasgade

Serienummer: c0c2d613-b79d-4a57-bdcc-0620371915f6

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-04-29 11:20:56 UTC



Heidi Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 049 - AB Ryesgade/Trepkasgade

Serienummer: 85769c97-fe7d-48f7-892c-9f8a54ed0681

IP: 80.167.xxx.xxx

2024-04-29 14:11:33 UTC



Lise-Lotte Israelsen Christoffersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 049 - AB Ryesgade/Trepkasgade

Serienummer: 90657535-3fc0-4bfa-a226-2771e7ab2492

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-04-29 16:10:40 UTC



Henrik Tengstedt

Bestyrelsesformand

På vegne af: 049 - AB Ryesgade/Trepkasgade

Serienummer: c0abd52b-6125-476a-b6b4-3555fa46b583

IP: 212.237.xxx.xxx

2024-05-07 05:37:37 UTC



Ditlev Arne Ulriksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 049 - AB Ryesgade/Trepkasgade

Serienummer: 819220ca-6481-42d8-9be0-8c97f1252986

IP: 128.76.xxx.xxx

2024-05-23 11:48:53 UTC



Penneo dokumentnøgle: 0TNT1F-IGIKO-L1J75-12K85-3AOFY-DOELV

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**