



Vedtægter for Andelsboligforeningen Ørholm

CVR-nr. 20 46 33 33

som senest revideret på generalforsamlingen den 27. april 2017

Indholdsfortegnelse

§ 1	Navn og hjemsted	§ 16	Garanti for lån
§ 2	Formål	§ 17	Ubenyttede boliger
§ 3	Medlemmer	§ 18	Dødsfald
§ 4	Indskud	§ 19	Samlivsophævelse
§ 5	Hæftelse	§ 20	Opsigelse
§ 6	Andel	§ 21	Eksklusion af andelshaver
§ 7	Boligaftale	§ 22	Ledige boliger
§ 8	Boligaftgift	§ 23	Generalforsamling
§ 9	Vedligeholdelse	§ 24	Indkaldelse m.v.
§ 9A	Fællesarbejde	§ 25	Flertal
§ 10	Forandringer	§ 26	Dirigent m.v.
§ 11	Fremleje	§ 27	Bestyrelse
§ 11A	Fremleje og AirBnB	§ 28	Bestyrelsesmedlemmer
§ 12	Husorden	§ 29	Tegningsret
§ 12A	Vaskeri	§ 30	Bestyrelsesmøder
§ 12B	Bredbåndsforening	§ 31	Habilitet
§ 13	Overdragelse	§ 31A	Eksklusion af bestyrelsesmedlem
§ 13A	Sammenlægning	§ 32	Administration
§ 14	Pris	§ 33	Regnskab
§ 14A	Forbedringsarbejder i fbm. etablering af taglejligheder	§ 34	Revision
§ 15	Fremgangsmåde (ved salg)	§ 35	Opløsning

§ 1 Navn og hjemsted

- stk. 1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Ørholm.
- stk. 2 Foreningens hjemsted er i Københavns kommune.

§ 2 Formål

- stk. 1 Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 5603 og 5604 Udenbys Klædebo Kvarter, beliggende Ørholmgade 7-13, Sandbjerggade 9-27, Høsterkøbgade 10-16 og Lundtoftegade 46-66, 2200 København N.

§ 3 Medlemmer

- stk. 1 Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.
- stk. 2 Lejere kan optages som andelshaver efter bestyrelsens godkendelse, i henhold til retningslinier fastsat af den til enhver tid siddende bestyrelse. Disse retningslinier vil dog først være gældende fra det øjeblik, hvor de er blevet offentliggjort ved opslag på opgangene, på foreningens infokanal eller hjemmeside.
- stk. 3 Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand, samt har folkeregister- og postadresse på boligens adresse. I særlige tilfælde kan bestyrelsen efter ansøgning se bort fra kravet om postadresse på boligens adresse.
- stk. 4 Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- stk. 5 Hver andelshaver må ikke benytte mere end en bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende. Ved lejlighedssammenlægninger eller omfattende lejlighedsrenoveringer kan bestyrelsen efter skriftlig ansøgning skriftlig godkende, at andelshaveren i en kortere periode benytter mere end en bolig i foreningen eller ikke bebor sin bolig. Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller juridisk 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/udleje boligen / erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling og skal senest 6 uger efter hammerslag præsentere bestyrelsen for en plan for afhændelse af andelen. Såfremt andelen ikke er afhændet inden 12 måneder efter hammerslag, kan bestyrelsen forlange, at andelen søges solgt gennem en af foreningen anvist ejendomsformidler og med en udbudspris, der er fastsat på grundlag af ejendomsformidlerens værdiansættelse.

- stk. 6 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 eller der er tale om det sidste udlejede lejemål.
- stk.7 Alle medlemmer skal, hvor muligt, oplyse elektronisk postadresse / e-mail til administrator. Et medlem har selv ansvaret for, at den oplyste e-mail adresse kan modtage beskeder/informationer fra administrator eller bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mail adresse, skal medlemmet straks give administrator besked herom. Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for, at korrespondancen ikke kommer frem til medlemmet.
- stk. 8 Når foreningen har registreret en e-mail adresse på et medlem, er bestyrelsen og administrator berettiget til at have elektronisk korrespondance med medlemmet og fremsende alle meddelelser, herunder bl.a. indkaldelser til generalforsamlinger, vand- og vandregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art, inkassoskrivelser og varslinger (herunder varslings om adgang til en lejlighed) mv. Fremsendelse gælder også anden elektronisk fremsendelse via fx e-boks eller lignende.
- stk. 9 Bestyrelsen og administrator kan i al korrespondance, både pr. post eller e-mail, henvise til at eventuelle bilag (regnskaber, forslag, etc.) er gjort tilgængelige på foreningens hjemmeside eller på anden tilgængelig elektronisk platform. Nævnte bilag anses derved at være indeholdt i forsendelsen. Dette gælder uanset om der måtte være angivet andet i andre bestemmelser i nærværende vedtægt.
- stk.10 Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondancen ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, eller såfremt medlemmet har givet meddelelse til administrator om at fremtidig korrespondance skal ske med almindelig post.
- stk.11 Bestyrelsen er, uanset ovenstående bestemmelser, altid berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post.

§ 4 Indskud

- stk. 1 Indskud udgør et beløb, svarende til 400 kr. pr kvm. Dertil skal lægges et beløb således at indskud og tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 og § 14A godkendes for andel og lejlighed.

§ 5 Hæftelse

- stk. 1 Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.
- stk. 2 For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

- stk. 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 Andel

- stk. 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.
- stk. 2 Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§13-19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens 6 b.
- stk. 3 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.
- stk. 4 For andelen udstedes ikke andelsbevis.

§ 7 Boligaftale

- stk. 1 Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.
- stk. 2 En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form. Dog tillades blandet bolig og erhverv i andelsboligen Lundtoftegade 46, st.tv. Erhvervstypen skal dog, til en hver tid, stemme overens med erhvervstilladelsen udstedt og godkendt af bestyrelsen. Såfremt erhvervstypen fraviger fra den af bestyrelsen tilladte, kan bestyrelsen ekskludere andelshaveren af foreningen og bringe dennes brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 21 om eksklusion.

§ 8 Boligaftgift

- stk. 1 Boligaftgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
- stk. 2 Det indbyrdes forhold mellem boligaftgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes, således at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jfr. § 6.

- stk. 3 Betaling af det månedlige tillæg til boligafgiften (altanydelsen), for altanernes opførelse samt vedligeholdelse/reetablering er varig og sidestilles med almindelig betaling af boligafgift mv. og skal derfor betragtes som en pengepligtig ydelse, hvor manglende betaling kan medføre eksklusion fra foreningen iht. vedtægternes § 21. Altanydelsen indeksreguleres ikke løbende. Altanydelsen vil dermed være fast og fremgå på en særskilt linje ved de løbende opkrævninger.

§ 9 Vedligeholdelse

- stk. 1 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg, fælles forsynings- og afløbsledninger, udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også vedligeholdelse og eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom gulve, køkkenborde, indvendige døre, elinstallationer, forbrugsmålere, dørlåse, hængsler til vinduer og lignende. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- stk. 2 En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller område, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, terrasser, have og lign. For så vidt angår rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.
- stk. 3 En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

- stk. 4 Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.
- stk. 5 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.
- stk. 6 Vedligeholdelse af altaner/franske altaner, påhviler foreningen. Ligeledes påhviler vedligeholdelse af de indvendige flader på altanen foreningen. Foreningens vedligeholdelsesforpligtigelse omfatter også fornyelse/reetablering. Dog påhviler behandling af alt træværk på altanen (det være sig maling eller oliering), samt vedligeholdelse af altansejl, altan ejeren / andelshaveren. Vedligeholdelse af træværket samt udskiftning af altansejl, skal dog ske efter bestyrelsens anvisninger. Altanerne indgår som en integreret del af den fælles ejendom og indgår dermed IKKE i den enkelte lejligheds handelspris som en forbedring". Dog kan egenfinansierede tilvalgsydelse på altanen, som kan karakteriseres som en forbedring, tillægges lejlighedens maksimalpris ved salg og vil i visse tilfælde afskrives efter foreningens regler.
- stk. 7 Såfremt altan ejer / andelshaver selv har finansieret sin altan/franske altan, påhviler vedligeholdelse heraf ejeren / andelshaver. Dvs. alle udvendige og indvendige dele skal vedligeholdes af altan ejer / andelshaver som også er forpligtet til at holde altanerne ved lige, således at de til enhver tid er pæne, ordentlige og sikre. Vedligeholdelsespligten omfatter også fornyelse/reetablering. Vedligeholdelse af træværket på altanen skal dog ske efter bestyrelsens anvisninger. Såfremt vedligeholdelse og evt. fornyelse ikke sker, er foreningen, efter anmodning herom til andelshaveren, med en rimelig frist, berettiget til at lade vedligeholdelsen/fornyelsen udføre for andelshaverens regning. Dette vil være en pengepligtig ydelse på lige fod med betaling af boligafgift mv. De monterede selvfinansierede altaner/franske altaner udgør, efter opsætning, en individuel forbedring, som tillægges den enkelte andelslejligheds maksimalpris, ved salg af lejligheden. Forbedringen afskrives ikke så længe altanen er anvendelig samt behørig vedligeholdet af andelshaveren. Visse tilvalgsydelse jf. købsaftalen, vil dog kunne afskrives, jf. foreningens regler herfor.
- Nedenfor oplistede altaner/franske altaner er selvfinansierede:

Høsterkøbgade 12, 1.tv.
Lundtoftegade 46, 3. (kun altan mod gård selvfinansieres, altan mod gade er via foreningen)
Lundtoftegade 50, 2.tv.
Lundtoftegade 56, 1.tv.
Lundtoftegade 56, 3.tv.
Lundtoftegade 58, 2.th.
Lundtoftegade 58, 4.
Lundtoftegade 60, 2.th.
Lundtoftegade 62, 4.th.
Lundtoftegade 64, 1.tv.
Sandbjerggade 15, 3.tv.
Sandbjerggade 17, 3. dør 2.

Sandbjerggade 17, 3. dør 4.
Sandbjerggade 21, 1.th.
Sandbjerggade 25, 4.tv.
Sandbjerggade 27, 4.tv.
Ørholmgade 7, 2.th.
Ørholmgade 11, 3.th.
Ørholmgade 11, 3.tv.

§ 9A Fællesarbejde

- stk. 1 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. Engangsbeløbet kan højst udgøre andelshaverens del af den besparelse, der kan opnås ved fællesarbejdet.
- stk. 2 På begæring af mindst tre fremmødte andelshavere skal enkeltbesparelser, der beløbsmæssigt overstiger 5% af den årlige boligafgift, endeligt dokumenteres ved to skriftlige tilbud. Et eller flere engangsbeløb må inden for et regnskabsår ikke overstige i alt 10% af den årlige boligafgift. Betaling af beløbet sker efter bestyrelsens anvisning.
- stk. 3 Bestyrelsen indkalder skriftligt, evt. ved opslag på fortrapperne, med mindst fire ugers varsel, til fællesarbejde. Indkaldelsen skal indeholde tid, sted, arbejdsopgaver, samt frist for tilmelding. Bestyrelsen tilrettelægger arbejdet for de tilmeldte andelshavere.

§ 10 Forandringer

- stk. 1 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, med mindre forandringen er godkendt af bestyrelsen, inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandringen, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig, eller at den vil kunne stride mod andre andelshaveres interesser. Ved følgende forandringer kan bestyrelsen dog ikke blankt nægte godkendelse, men alene stille krav til arbejdets udførelse, jfr. stk. 2 -4: Udskiftning af køkken, indretning af bad i eksisterende bade eller toilettrum, nedrivning af ikke bærende vægge mellem beboelsesrum, opsætning af skabe, udvidelse af elinstallation og tilsvarende sædvanlige forandringer.
- stk. 2 Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- stk. 3 Ved forandringer, der medfører indgreb på ejendommen eller dennes installationer, kan bestyrelsen forlange at forandringerne udføres af bestyrelsen anviste håndværkere efter andelsboligforeningens rådgiveres anvisninger. Alle udgifter ved forandringerne herunder honorar til andelsboligforeningens rådgivere skal afholdes af andelshaver selv.
- stk. 4 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen

desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises.

§ 11 Fremleje

- stk. 1 En andelshaver kan kun helt eller delvist overlade brugen af boligen til andre i det omfang bestyrelsen godkender fremlejetageren samt betingelserne for fremlejemålet, jfr. stk. 2-6. Tilladelse til fremleje gives på andelsboligforeningens vegne og uden ansvar for fremlejekontraktens forsvarlighed og lovlighed.
- stk. 2 En andelshaver er kun berettiget til at fremleje eller –låne sin bolig efter bestyrelsens har givet sin tilladelse, som kun gives såfremt følgende betingelser er opfyldt:
- A Andelshaveren har været andelshaver og boet i ejendommen som andelshaver i mere end 2 år.
 - B Fremleje kan ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg.
 - C Fremlejeperioden er en begrænset periode på normalt højest 2 år. Bestyrelsen kan dog tillade fremleje i op til 5 år, hvis bestyrelsen skønner dette rimeligt. Bestyrelsen kan dog aldrig tillade fremleje eller –lån af en bolig for en længere periode end 2 år af gangen eller for en samlet periode længere end andelshaveren har boet i foreningen som andelshaver.
 - D At der af fremlejekontrakten fremgår andelshavers faktiske huslejeudgifter, varmeudgifter samt anslået værdi af evt. forbedringer samt inventar. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren samt betingelserne for fremlejemålet, herunder fremlejekontrakten. Fremlejen skal være godkendt før fremlejemålet påbegyndes. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for fremlejekontraktens lovlighed, herunder om huslejens størrelse er i overensstemmelse med lejelovgivningen.
- stk. 3 Bestyrelsen kan nægte godkendelse af fremleje eller –lån såfremt en andelshaver har gjort sig skyldig i forhold der efter § 21 kan medføre eksklusion, dette gælder selvom bestyrelsen ikke har taget handling til eksklusion.

Bestyrelsen kan derudover nægte tilladelse til fremleje eller -lån såfremt et eller flere af nedenstående forhold gør sig gældende (litra A-F):

- A Andelshaveren har restancer til andelsboligforeningen eller gentagende gange tidligere har været i restance.
- B Andelshaveren i flere tilfælde har forbrudt sig mod husorden eller vedtægter.
- C Bestyrelsen skønner at andelshaver tidligere har fremlejet eller -lånt uden bestyrelsens godkendelse.
- D Fremlejetageren er flyttet ind før bestyrelsen har godkendt fremlejen.
- E Det samlede antal personer i det fremlejede vil overstige antallet af beboelsesrum.
- F Lejligheden er overtaget på tvangsauktion med henblik på videresalg.
- G Bestyrelsen i øvrigt har rimelig grund til at nægte tilladelse.

stk. 4 Fremleje eller -lån af enkelte værelser kan kun tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelse.

stk. 5 I forbindelse med sammenlægning af lejligheder i ejendommen, kan bestyrelsen i særlige tilfælde tillade fremleje af den ene lejlighed i en kortere periode (3-6 mdr.).

stk. 6 En andelshaver er uagtet bestemmelsen i stk. 2, litra A til C berettiget til at fremleje eller -låne sin lejlighed til sine børn.

§ 11A Fremleje og AirBnB

stk. 1 En andelshaver kan fremleje hele sin andel i en kortere periode til ferieformål (så som AirBnB) uden bestyrelsens godkendelse. Udlejningen må ikke få erhvervslignende karakter eller omfang, og følgende vilkår skal iagttages:

pkt.1 Andelen må højst udlejes 10 gange og maksimalt 49 dage i løbet af et kalenderår.

pkt. 2 Andelshaveren skal opretholde sin folkeregisteradresse og det er andelshaverens ansvar at sikre, at lejer er bekendte med og overholder husorden og andre regler på ejendommen.

pkt. 3 Opgangens øvrige beboere skal før hver enkelt udlejning orienteres skriftligt om udlejningen. Orienteringen skal indeholde information om: Antallet af lejere, lejeperiodens længde og kontaktoplysninger til udlejende andelshaver. Orientering til beboerne skal slås op i opgangen.

- stk. 2 Overtrædelse af reglerne for udlejning, herunder vilkårene i stk. 1, anses for at være til alvorlig skade eller ulempe for andre medlemmer eller foreningen. Bestyrelsen kan ved overtrædelse udstede forbud mod udlejning og gentagne overtrædelser af forbuddet kan medføre eksklusion i henhold til eksklusionsbestemmelserne i vedtægternes § 21.

§ 12 Husorden

- stk. 1 Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.
- stk. 2 Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

§ 12A Vaskeri

- stk. 1 Kun beboere i A/B Ørholm har adgang og brugsret til foreningens fællesvaskeri.
- stk. 2 Bestyrelsen kan til enhver tid bindende for alle brugere af vaskeriet fastsætte regler for brug af fællesvaskeriet, herunder ordensregler, åbningstider, vaskeripriser m.m.

§ 12B (Udgået)

§ 13 Overdragelse

- stk. 1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13 stk. 2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles. Bestyrelsen kan nægte overdragelse efter § 13 stk. 2 litra A, såfremt en andelshaver har gjort sig skyldig i forhold, der efter § 21 kan medføre eksklusion.
- stk. 2 Fortrinsret til at overtage andel og bolig gælder kun ved salg til maksimalprisen og skal gives i nedenstående rækkefølge:
- A Den der indstilles af en andelshaver, såfremt denne har boet i ejendommen som andelshaver i mere end 3 år og overdragelsen samtidig sker i forbindelse med bytning til anden andelsbolig eller til en person, som har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 3 sammenhængende år før overdragelsen og samtidig hos bestyrelsen har været registreret som samboende i mindst 3 år. Der kan ikke registreres flere end 1 person som samboende hos en andelshaver, hvis andelshaver er gift, vil kun ægtefællen kunne registreres som samboende.
- B En andelshaver, der ønsker at sammenlægge. Bestyrelsen fastsætter principperne ved sammenlægning i forhold til ejendommens generelle interesse. Ved sammenlægninger er §13A gældende. Sammenlægninger tilbydes kun til andelshavere der ikke har nogen form for udestående med foreningen. En andelshaver får kun tilbudt lejlighed til sammenlægning, såfremt andelshaver har informeret administrator om at denne ønsker at købe retmæssig andelsbolig til sammenlægning. Andelshavere som ønsker at købe til sammenlægning vil få en svarfrist på 10 dage. Såfremt

andelshaveren ikke er vendt tilbage til administrator med ønske om køb inden for denne frist, ophæves andelshavers forkøbsret til sammenlægning. Se i øvrigt paragraf 13A stk. 1.

C Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

stk. 3 I forbindelse med overdragelsen kan bestyrelsen eller generalforsamlingen fastsætte forbedrings- og vedligeholdelsesarbejde, der skal foretages indenfor 3 måneder efter overtagelsen. Forbedringerne kan omfatte modernisering af badeværelse, udskiftning af elinstallationer og gasinstallationer samt andre tilsvarende forandringer. Udføres de angivne forbedringer ikke inden den angivne frist kan bestyrelsen ekskludere andelshaver.

§ 13A Sammenlægning

stk. 1 Andelshaveren som ønsker sammenlægning skal senest 14 dage efter tilbudet om overtagelse af tilstødende lejlighed er meddelt, give bindende tilsagn om sammenlægning.

stk. 2 Andelshaveren skal fremlægge en indretningsplan for den sammenlagte lejlighed til godkendelse hos bestyrelsen senest 1 måned efter overtagelsen. Bestyrelsen kan i den forbindelse fastsætte retningslinier, der bestemmer hvordan sammenlægningen skal foregå, herunder placeringen af badeværelse og køkken, samt hvilke forsyningsledninger (vand, el og gas) og afløbsledninger (faldstammer), der skal benyttes efter sammenlægningen. Derudover kan generalforsamlingen samt bestyrelsen fastsætte, at der i forbindelse med sammenlægning af lejligheder i ejendommen skal ske specifikke forbedringer som udskiftning af elinstallation og modernisering af gasinstallation. Den sammenlagte lejlighed må kun have et køkken. Bestemmelser i § 10 vedr. forbedringer skal i forbindelse med sammenlægningen og forbedringerne overholdes.

stk. 3 Sammenlægningen skal godkendes hos de relevante myndigheder. Andelshaveren skal omgående efter at bestyrelsen har tiltrådt erhvervelse af lejligheden, søge om tilladelse til nedlæggelse af den ene lejlighed, og så snart denne er meddelt, påbegynde fysisk sammenlægning. Det overskydende køkken skal være nedlagt senest 3 måneder efter tilladelse.

- stk. 4 Den fysiske sammenlægning skal ske indenfor en periode på 3 måneder efter tilladelse til nedlæggelse er meddelt. Dersom dette ikke er sket kan bestyrelsen tilbagekalde tilladelsen til sammenlægning og pålægge andelshaveren at afhænde pågældende lejlighed i overensstemmelse med § 13, stk. 2.

§ 14 Pris

- stk. 1 Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14, stk. 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 med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
 - B Værdien af 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 beregnes pristillæg respektiv prisnedslag under hensyn hertil.
- stk. 2 Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1, litra B-D, fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) som vejledende. Bestyrelsen kan dog vælge at fravige de værdiforringelseskurver der er fastsat af ABF, den ændrede afskrivning skal dog begrundes i den pågældende forbedrings levetid og -dygtighed. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer, husholdningsmaskiner, router eller andet udstyr, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, beregnes tillæg respektive nedslag efter litra D under hensyntagen til maskinernes alder og forventede normal levetid. Værdiansættelsen og fradrag fastsættes af en uvildig syn- og skønsmand, der er bekendt med andelsboligforhold. Ved syn af lejligheden deltager overdrageren. Bestyrelsen eller dennes administrator samt overdrageren skal godkende vurderingsrapporten. Er der ikke gjort skriftlig indsigelse senest 2 uger efter vurderingsrapportens udfærdigelse, betragtes denne som godkendt. Syn- og skønsmandens honorar betales af overdrageren.
- stk. 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 løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

- stk. 4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.
- stk. 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 én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

§ 14A Forbedringsarbejder i fbm. etablering af taglejligheder

- stk. 1 I forbindelse med foreningens etablering af taglejligheder i 2007-2009 udførte foreningens entreprenør en række individuelle forbedringsarbejder i de enkelte tagarealer. For disse gælder uanset § 14 følgende:
- stk. 2 De individuelle forbedringsarbejder afskrives efter følgende principper:
- a) Følgende forbedringsarbejde værdiansættes som anført og afskrives ikke:
- 1) Tagterrasse uden depotrum: 244.375 kr. incl. moms
 - 2) Tagterrasse med depotrum: 276.000 kr. incl. moms
 - 3) Ekstra Velux GGL tagvindue uden elstyring og inkl. lysning: 16.387,50 kr. incl. moms
 - 4) Ekstra Velux GGL tagvindue med elstyring og inkl. lysning: 19.866,25 kr. incl. moms
 - 5) Ekstra Velux Cabrio-vindue: 45.353,13 kr. incl. moms
 - 6) Etablering og tilslutning af radiatorer, forsyningsledninger (herunder vand- og varmerør) og vand- og afløbsinstallationer: Pris i fht. vurdering
 - 7) Fjernelse af skorsten: 58.650 kr. incl. moms (udgifter ved arbejdet er i visse tilfælde delt med nabo hvor skorsten stod i lejlighedsskel)
 - 8) Flyttet et spær: Pris i fht. vurdering
 - 9) Udgifter ved gulvgennembrydning: Pris i fht. vurdering
 - 10) Beklædning af eksisterende ventilationskanaler, faldstammer, skorstene mv.: Pris i fht. vurdering
 - 11) Opsætning af skillevægge og døre: Pris i fht. vurdering
 - 12) Indretning af hems over hanebånd: Pris i fht. vurdering
- b) Følgende forbedringsarbejde afskrives over 50 år:
- 1) Udgifter til den basale indretning af tagarealet, herunder
 - udgifter i fbm. opsætning og behandling af trappe,
 - isolering,
 - montering af nyt gulv
- c) Alle øvrige forbedringsarbejder afskrives iht. ABF's til enhver tid gældende retningslinier.

- stk. 3. Uanset § 9 påhviler vedligeholdelsespligten for forbedringsarbejderne anført i stk. 2, litra a, nr. 1-6 foreningen. Dog påhviler maling og oliering af træværket på tagterrasserne andelshaver, hvilket skal ske efter bestyrelsens vedligeholdelsesanvisning.

§ 15 Fremgangsmåde

- stk. 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, husorden, 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.
- stk. 2 Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, hvem der skal udarbejde overdragelsesaftalen og berigtige handlen. Er der udarbejdet en overdragelsesaftale af andre og som ikke følger foreningens standardaftale, godkendes aftalen alene på vilkår af, at den erstattes af en ny overdragelsesaftale, der følger foreningens standardaftale. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. 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 ekstraarbejde ved afregning til pant- og udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.
- stk. 3 Overdragelsessummen skal senest ti hverdage før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som - efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- stk. 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.

- stk. 5 Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedring, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Konstateres der mangler skal disse skriftlig være modtaget hos sælger og i kopi til foreningens administrator inden 14 dage efter overtagelsesdagen. 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.
- stk. 6 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3 - stk. 5, skal afregnes senest 4 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 16 Garanti for lån

- stk. 1 I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og 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 § 21 om eksklusion.
- stk. 2 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 månedssydelsers og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 17 Ubenyttede boliger

- stk. 1 Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen efter reglerne i § 13.2C og D, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

§ 18 Dødsfald

- stk. 1 I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen. Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, gives der fortrinsret til overtagelse af andel og bolig efter § 13 stk. 2.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

- stk. 2 Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter § 13 stk. 2 berettigede personer finder

§§ 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de berettigede personer finder §§ 14, 14A og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3 - stk. 6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

- stk. 3 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 § 15.

§ 19 Samlivsophævelse

- stk. 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, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, er berettiget hertil efter § 13, stk. 2, litra A.
- stk. 2 Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt. Såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel er berettiget hertil efter § 13, stk. 2, litra A.
- stk. 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 § 19, stk. 2, finder §§ 14 - 16 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14, 14A og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3 - stk. 6, om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 20 Opsigelse

- stk. 1 En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13 - 19 om overførsel af andelen.

§ 21 Eksklusion af andelshaver

- stk. 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. § 16 stk. 1.
 - C Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.

- D Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
- E Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- F Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.
- G Såfremt en andelshaver i forbindelse med overtagelsen af sin andel ikke overholder de i § 13.4 fastsatte betingelser.
- H Såfremt en andelshaver i strid med vedtægternes bestemmelser (§ 11 samt § 11A) har fremlejet eller –lånt sin bolig.
- I Såfremt en andelshaver, der har overtaget en andel på tvangsauktion, og ikke trods påkrav herom afleverer en plan for afhændelse eller i øvrigt modsætter sig, at andelen søges videresolgt, jf. § 3, stk. 5.
- J Såfremt en andelshaver ikke overholder den af bestyrelsen udstedte tilladelse til erhvervstype jf. § 7 stk. 2.

stk. 2 Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 17. En ekskluderet andelshaver kan ikke oppebære større provenu fra salget end den lovlige maksimalpris på det tidspunkt, hvor andelshaveren bragte sig i misligholdelse.

§ 22 Ledige boliger

stk. 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 § 17, § 18 eller § 21, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13.2C og D. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

§ 23 Generalforsamling

stk. 1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

stk. 2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 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.
- 7) Eventuelt.

- stk. 3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 24 Indkaldelse m.v.

- stk. 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. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.
- stk. 2 Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.
- stk. 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.
- stk. 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.
- stk. 5 Hver andel giver én 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 én stemme i henhold til fuldmagt.
- stk. 6 Børn bosiddende i forældreboelslejligheder kan, trods deres status som lejere, repræsentere andelshaver på generalforsamlinger og derved indtræde som bestyrelsesmedlem, som suppleant i bestyrelsen samt stemme og stille forslag på generalforsamlinger.

§ 25 Flertal

- stk. 1 Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2 - stk. 4. Mindst 1/6 af samtlige mulige stemmer skal være repræsenteret.
- stk. 2 Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25%, eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25% af den hidtidige boligafgift, kan enten vedtages på en generalforsamling, med et flertal på mindst 4/5 af "ja" og "nej" stemmer, hvor minimum 1/5 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret eller med et flertal på mindst 2/3 af "ja" og "nej" stemmer, hvor minimum 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret. Opnås der ikke et flertal for forslaget, kan der såfremt et flertal på mindst 2/3 af "ja" og "nej" stemmer støtter dette, indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal

på mindst 2/3 "ja" og "nej" stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

stk. 3 Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.

stk. 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.

§ 26 Dirigent m.v.

stk. 1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent og referent.

stk. 2 Referenten skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerende, skal tilstilles andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 27 Bestyrelse

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

§ 28 Bestyrelsesmedlemmer

stk. 1 Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-6 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

stk. 2 Formanden vælges af generalforsamlingen for et år ad gangen.

stk. 3 De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

stk. 4 Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

stk. 5 Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller, børn som lejer fra deres forældre (forældrekøb) samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.

stk. 6 Bestyrelsen konstituerer sig selv med næstformand, kasserer og sekretær.

stk. 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.

§ 29 Tegningsret

- stk. 1 Foreningen tegnes af formanden, eller i dennes fravær næstformanden, og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 30 Bestyrelsesmøder

- stk. 1 Der indkaldes til bestyrelsesmøde af formanden eller i dennes forfald, af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det. Bestyrelsesmøder skal indkaldes med mindst 2 dages varsel, dog skal der i bestyrelsens fastsatte ferieperioder varsles med mindst 7 dage.
- stk. 2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.
- stk. 3 Beslutning træffes af de fremmødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i dennes forfald næstformandens stemme udslaget.
- stk. 4 Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.

§ 31 Habilitet

- stk. 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.

§ 31A Eksklusion af bestyrelsesmedlem

- stk. 1 Et bestyrelsesmedlem kan ekskluderes af bestyrelsen, såfremt vedkommendes opførelse er uforenelig med foreningens vedtægter eller medlemmet på anden måde har tilsidesat sine bestyrelsesforpligtelser. Bestyrelsesmedlemmet har krav på at komme til orde inden den øvrige bestyrelse træffer en afgørelse om eksklusionen. Endvidere har det ekskluderede bestyrelsesmedlem ret til at forlange at eksklusionen bringes op på den næstkommende generalforsamling som et særskilt punkt på dagsordenen.

§ 32 Administration

- stk. 1 Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt kautionsforsikring, til som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.
- stk. 2 Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk. 3 - stk. 4 finder da anvendelse.
- stk. 3 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut eller i Girobank, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævnings ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. 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.
- stk. 4 Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføring, opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger, til et pengeinstitut eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske udbetalinger.
- stk. 5 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars og besvigelssforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.

§ 33 Regnskab

- stk. 1 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret følger kalenderåret.
- stk. 2 I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.
- stk. 3 Som note til regnskabet oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 16.
- stk. 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.

§ 34 Revision

- stk. 1 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.
- stk. 2 Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 35 Opløsning

- stk. 1 Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- stk. 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.

--oo0oo--

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 20. april 2004 og revideret på generalforsamlingen den 14. december 2004, på generalforsamlingen den 22. april 2008, på generalforsamlingen den 6. november 2008, på generalforsamlingen den 5. november 2009, på generalforsamlingen den 27. maj 2010, på generalforsamlingen den 26. april

2012, på generalforsamlingen den 3. april 2014, på generalforsamlingen den 22 januar 2015, på generalforsamlingen den 30 april 2015, på generalforsamlingen den 28 april 2016, på generalforsamling den 27 april 2017.

I bestyrelsen:

Michael Thomas-Poulsen, formand

Pernille B. F. Pedersen

Katrine Kring Lorentzen

Akbar Sardouzami

Marie-Louise Munch

Simon Lui Fridal Hansen

Helle Rosengaard Sommer

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.”

Simon Lui Fridal Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-347065984397

IP: 80.71.142.10

2017-05-09 10:34:03Z

NEM ID 

Katrine Kring Lorentzen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-486329733056

IP: 193.138.115.252

2017-05-09 10:36:20Z

NEM ID 

Michael Thomas-Poulsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-538029212293

IP: 130.225.98.200

2017-05-09 14:50:07Z

NEM ID 

Marie-Louise Ambrosius Munch

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-361004984501

IP: 80.71.142.9

2017-05-11 06:35:31Z

NEM ID 

Pernille Britt Franch Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-642005670282

IP: 80.71.142.10

2017-05-11 11:13:21Z

NEM ID 

Akbar Sardouzami

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-856911769490

IP: 192.38.140.111

2017-05-12 08:07:05Z

NEM ID 

Helle Rosengaard Sommer

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-400915531178

IP: 192.38.143.53

2017-05-16 20:57:10Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Q1NBN-Q6J8E-BIM54-GW3S8-EHDQL-KZX8E

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/validate>