

**VEDTÆGTER**  
**FOR**  
**ANDELSBOLIGFORENINGEN**  
**FÆLLESVIRKE**

## **§ 1**

### **Navn og hjemsted**

- 1.1. Foreningens navn er andelsboligforeningen Fællesvirke.
- 1.2. Foreningens hjemsted er Gladsaxe kommune.

## **§ 2**

### **Formål**

- 2.1. Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr. nr. 18 f og 18 bl Buddinge, Buddinge by, beliggende Ericaparken 17 A-H og Ericaparken 29 A-H.

## **§ 3**

### **Medlemmer**

- 3.1 Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en lejlighed i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg. Hvert medlem kan kun have én lejlighed og er forpligtet til at bebo lejligheden, jfr. dog § 11. Såfremt en andelshaver køber en anden lejlighed i foreningen må andelshaveren godt have to lejligheder indtil salget af den første lejlighed er gennemført, hvilket skal ske uden ophold.
- 3.2. Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en 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 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 § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

## **§ 4**

### **Indskud**

- 4.1 Indskud udgør et beløb svarende til 165,00 kr. pr. m<sup>2</sup>, således som fastsat ved stiftelsen.
- 4.2 Indskuddet skal betales kontant, idet dog beboere, der indtræder ved stiftelsen, kan modregne depositum, forudbetaling og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto.
- 4.3 Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen skal der udover indskud betales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andel og lejlighed.

## **§ 5 Hæftelse**

- 5.1 Medlemmerne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.
- 5.2. For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlige vedtagelse på generalforsamlingen, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter medlemmerne uanset stk.1 personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herfor.
- 5.3. Bestyrelsen og administrator er til enhver tid bemyndiget til at foretage omlægning af eksisterende lån, (1) såfremt det nye lån er opsigeligt og til kurs 100 og med en løbetid, der afviger højst 5 år fra det omlagte lån, dvs. højst 5 år kortere og højst 5 år længere, og (2) såfremt provenuet af det optagne lån højst udgør 400.000 kr. efter indfrielsen af de(t) omlagte lån og afholdelse af alle omkostninger ved låneoptagelsen.
- 5.4 Et fratrædende medlem eller hans/hendes bo hæfter for den solidariske forpligtelse efter stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

## **§ 6 Andel**

- 6.1. Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til lejlighedernes lejeværdi.
- 6.2. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i § 13.2, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.
- 6.3. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningsloven § 4 a. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Såfremt långiver stiller krav om vurdering af forbedringer og tilpasset inventar, skal en sådan vurdering foretages af foreningens faste vurderingsmand på långivers foranstaltning og for andelshaverens regning. Foretages vurderingen af foreningens bestyrelse, er den berettiget til at opkræve et rimeligt honorar herfor af andelshaveren.
- 6.4. Udgået.

## **§ 7 (udgået)**

## **§ 8 Boligafgift**

- 8.1. Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid til bindende for alle medlemmer af generalforsamlingen, der ligeledes er kompetent til at foretage regulering af boligafgiften for de enkelte lejligheder, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse kommer til at svare til lejlighedernes lejeværdi.
- 8.2. Generalforsamlingen kan beslutte, at der ved udførelse af vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder skal være mulighed for at gennemføre fællesarbejde. Datoer for afholdelse besluttet af bestyrelsen. Skriftlig tilmelding skal ske to uger før afholdelsen. Ved beslutning om fællesarbejde kan generalforsamlingen vedtage et engangsbeløb, der skal betales af de andelshavere, der ikke deltager i fællesarbejdet. Betalingen af beløbet sker efter bestyrelsens anvisning. Bestyrelsen tilrettelægger arbejdet for de tilmeldte andelshavere.
- 8.3. Som almindeligt depositum indbetales beløb svarende til 3 måneders boligafgift. Andelshavere, der er indtrådt ved foreningens stiftelse betaler dog ikke noget depositum.

## **§ 9 Vedligeholdelse**

- 9.1. Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger (lodrette strenge inkl. afgreninger) og bortset fra udskiftning og reparation af radiatorer, radiatorventiler, hoveddøre inkl. låse samt vinduer.  
Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde.  
Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelser, som skyldes slid og ælde.  
Bestyrelsen forudsætter, at ændringer og reparationer vedrørende el og vand udføres af autoriserede installatører, hvor lovgivningen kræver det.
- 9.2. Såfremt en andelshaver forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden 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 Forandringer**

- 10.1. Alle større renoveringer eller forandringer af en andelshavers lejlighed, det kan være renovering af eksempelvis køkken, bad, renoveringer der medfører ændring af plantegningen eller større ændringer af el-installationen som udskiftning af eltavle eller nye el-installationer, skal sendes til bestyrelsen til formel godkendelse mindst 30 dage inden en renovering påbegyndes.  
Arbejdet må ikke påbegyndes før der ligger en godkendelse fra bestyrelsen.  
Alle renoveringer eller forandringer skal overholde gældende bygningsreglement. Bestyrelsen skal modtage en detaljeret beskrivelse af, hvad renoveringen omfatter. Den skal eksempelvis indeholde beskrivelse af de forandringer der omfatter el og vand.

Der findes en skabelon, man kan indsende for at få godkendt en renovering, som man kan få udleveret af bestyrelsen.

Ved renoveringer der kræver autorisation, skal der efter endt arbejde fremsendes fakturaer til bestyrelsen, der også kan kræve billedokumentation af renoveringen.

Er der allerede indhentet et tilbud og en tidsramme for projektet, må det meget gerne medsendes.

Sker der skader i forbindelse med eller efter renoveringen er andelshaveren selv erstatningspligtig.

Støj i forbindelse med renoveringer (boren, hamren og brug af elværktøj generelt) bør begrænses til kortere perioder. Der må støjes på følgende tidspunkter:

Hverdage mellem 8.00 og 18.00 lørdage mellem 9.00 og 15.00 søndage mellem 10.00 og 14.00.

- 10.2. Opdages der påbegyndt arbejde uden tilladelse eller ulovlige konstruktioner, skal arbejdet stoppes og andelshaveren skal sørge for at indhente tilladelse, og at arbejdet udføres i henhold til paragraf 10.  
Afbrydes arbejdet ikke, og udbedres eventuelle skader ikke, kan bestyrelsen ved en konkret vurdering vælge at ekskludere andelshaveren.
- 10.3. Bestyrelsen forbeholder sig retten til at fremsende ansøgningen om renovering til en ejendomsinspektør fra A/B Fællesvirkes administrator eller 3. part, for godkendelse og tilsyn med renovering.  
Honorar for dette betales af andelshaver.
- 10.4. Under renoveringsarbejdet må der kun henstilles byggematerialer, der bruges samme dag. Dertil må man heller ikke spærre foreningens fællesarealer såsom på svalegangen eller i kælderen. Svalegangen må heller ikke bruges som arbejdsplads.

## § 11

### Fremleje

- 11.1. En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han/hun er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.
- 11.2. En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse som kun kan gives, når andelshaveren kan dokumentere at være midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetager, betingelserne for fremlejemalet, og andelshaveren skal, senest 30 dage før fremlejemalets ikrafttræden, forelægge fremlejekontrakten til bestyrelsens godkendelse.  
Har en andelshaver/fremlejer ikke bestyrelsens godkendelse, kan bestyrelsen ophæve fremlejen.  
Gentages handlingen, eller ophører fremlejen ikke, kan det føre til eksklusion fra foreningen. En andelshaver, der har beboet sin lejlighed de seneste 12 måneder, er dog berettiget til at foretage fremleje uden særlig begrundelse - dog maksimalt i 1 år.
- 11.3. Fremleje af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af bestyrelsen fastsatte betingelser.

- 11.4. En andelshaver kan ved fremleje maksimalt opkræve den samme leje, uanset antallet af lejere, som andelshaveren betaler i fællesudgifter inkl. kabeltv og evt. internet plus forbrug af; varme, el og vaskeri.

## **§ 12 Husorden**

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

## **§ 13 Overdragelse**

- 13.1. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han/hun berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2. til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i lejligheden. Bestyrelsen skal godkende den ny andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

Bestyrelsen har pligt til at oprette de nedenfor nævnte ventelister. Bestyrelsen har pligt til at anvise ny andelshaver inden 6 uger fra modtagelsen af underskrevet foreløbig salgsaftale samt specificeret opgørelse over forbedringer og løsøre samt dokumentation for installationernes eller forandringernes lovlighed.

- 13.2.
- a) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af en bolig, eller til en person, der er beslægtet med andelshaveren i lige op- og nedstigende linie, til søskende eller søskendes børn, eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før overdragelsen.
  - b) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten går forud for de senere indtegnede, Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers lejlighed frigøres. Indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne lejlighed overlades til den fraflyttende andelshaver med respekt af yderligere fortrinsrettigheder ifølge nærværende paragraf.
  - c) Ansøgere, der er noteret på foreningens passivventeliste for andelshavere. Til notering på foreningens passivventeliste kan optages andelshavere, der ønsker at være passive ansøgere på noteringstidspunktet, men som eventuelt senere efter fraflytning af foreningen igen aktivt ønsker at blive noteret som ventelisteansøger. Der er således tale om en venteliste for tidligere andelshavere i foreningen. Ønske om ændring af status fra passiv til aktiv meddeles skriftligt til foreningens bestyrelse.
  - d) Andre personer, der af en andelshaver er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede.
  - e) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

## **§ 14**

### **Pris**

- 14.1 Prisen for andel og lejlighed skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. 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 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, selv om der lovligt kunne være fastsat en højere pris. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet.  
Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular
  - b) Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
  - c) Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
  - d) Såfremt lejlighedens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektivt prisnedslag under hensyn hertil.
- 14.2. Såfremt der samtidig med overdragelsen af andel og lejlighed overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Køber skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde købet af løsøret eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.
- 14.3. Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.
- 14.4. Såfremt bestyrelsen eller den fraflyttende andelshaver ønsker det, kan forbedringer, inventar og løsøre vurderes ved syn og skøn foretaget af en af de af ABF anvendte arkitekter. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af lejligheden indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og udgiften deles således, at sælger betaler halvdelen og køber halvdelen.

- 14.5. Ved salg skal der foretages syn af andelens el- og vvs- installationer. Disse syn skal foretages af en af bestyrelsen anvist autoriseret el- og vvs-installatør. Udgifterne til installationsattester betales af sælger.

Udbedring af eventuelle mangler ved lejlighedens el- og vvs-installationer skal foretages af sælger og for sælgers regning straks efter modtagelse af installationsrapporterne. Sælger vælger selv, hvilken autoriseret installatør, der benyttes til udbedringen.

Installationsattesterne, samt faktura fra autoriseret håndværker vedrørende udbedring af manglerne, skal foreligge inden vurderingsmanden kan vurdere lejligheden, idet disse dokumenter skal gives til vurderingsmanden som bilag til vurderingsrapporten.

## § 15

### Fremgangsmåde

- 15.1. Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal køber have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand. Køber skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og om straf.
- 15.2. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrageren og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel i andelsboligbogen, udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.v., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller - auktion.
- 15.3. Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen. Såfremt overdragelsesaftalen indgås mere end 5 uger før overtagelsen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille bankgaranti for denne. Det deponerede / det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 14 dage før overtagelsesdagen.
- 15.4. Andelsboligforeningen afregner - efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien - provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- 15.5. 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 køberens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.



- 15.6. Snarest muligt efter køberens overtagelse af lejligheden skal denne med bestyrelsen gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med lejligheden. Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet 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.
- 15.7. Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 4-6, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget af køberen.

## **§ 16**

### **Garanti for lån**

- 16.1. 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 andelshaveren ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til andelshaveren 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 andelshaveren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 21 om eksklusion.
- 16.2. 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 månedsydelse og med tillæg af renter af de nævnte beløb.

## **§ 17**

- 17.1. Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår, overdragelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

## **§ 18**

### **Dødsfald**

- 18.1. I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.
- 18.2. Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 1 år og dernæst personer, der var beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op- og nedstigende linie, samt til personer, som af den afdøde andelshaver overfor bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved andelshaverens død. Erhververen skal også i

disse tilfælde godkendes af bestyrelsen, ligesom pris og vilkår for overdragelsen skal godkendes.

- 18.3. Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15.

## **§ 19**

### **Samlivsophævelse**

- 19.1. 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 lejligheden.
- 19.2. Reglerne i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og lejlighed, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.

## **§ 20**

### **Opsigelse**

- 20.1. Andelshaverne kan ikke opsiges deres medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-19 om overførsel af andelen.

## **§ 21**

### **Eksklusion**

- 21.1. Såfremt et medlem ikke betaler et eventuelt resterende indskud eller kommer i restance med boligafgift eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, eller groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, såvel som hvis et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer, eller i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller såfremt et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at ophæve lejemålet, kan det pågældende medlem ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen.
- 21.2. Et ekskluderet medlem kan forlange eksklusionen prøvet ved en ekstraordinær generalforsamling indkaldt til formålet. Bestyrelsen er på begæring af den ekskluderede forpligtet til at indkalde en sådan ekstraordinær generalforsamling. Dette gælder dog ikke, såfremt eksklusionen er sket på grund af manglende betaling af boligafgift eller manglende betaling af ydelser på lån garanteret af andelsboligforeningen, i henhold til § 16.
- 21.3. Efter eksklusionen bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed, og der forholdes som bestemt i § 17.

## § 22

### Ledige Lejligheder

- 22.1. I tilfælde hvor en tidligere udlejet lejlighed skal overgå til en andelshaver eller en lejlighed, hvor den tidligere andelshaver har mistet indstillingsretten efter §§ 17, 18 og 21, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen respektere de i § 13.2. nævnte ventelister. Såfremt lejligheden ikke overtages i henhold til venteliste, skal det ved brev eller opslag med mindst 14 dages varsel bekendtgøres, at andelshaverne kan indstille en kandidat til lejligheden, og der trækkes da lod mellem de indstillede kandidater. Såfremt der ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage lejligheden.

## § 23

### Generalforsamling

- 23.1. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- 23.2. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
- 1) Valg af dirigent.
  - 2) Bestyrelsens beretning.
  - 3) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisorberetning samt godkendelse af årsregnskab.
  - 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
  - 5) Forslag.
  - 6) Valg til bestyrelsen.
  - 7) Valg af administrator og revisor.
  - 8) Eventuelt.
- 23.3. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det, med angivelse af dagsorden.

## § 24

### Indkaldelse m.v.

- 24.1. Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinære generalforsamlinger om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsordenen for generalforsamlingen.
- 24.2. Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.
- 24.3. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.
- 24.4. Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller en myndig nærstående, der bebor lejligheden sammen med andelshaveren. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator og revi-

sor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

- 24.5. Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller en myndig nærstående, der bebor lejligheden sammen med andelshaveren, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

## **§ 25**

### **Flertal**

- 25.1. Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændring, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/4 af foreningens medlemmer være til stede.
- 25.2. Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem andele, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 40%, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.
- 25.3. Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem, andelshaverne hæfter solidarisk.
- 25.4. Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige medlemmer. Er der ikke mindst 3/4 af samtlige medlemmer til stede på generalforsamlingen, men er et flertal på mindst 3/4 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 3/4 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

## **§ 26**

### **Dirigent m.v.**

- 26.1. Generalforsamlingen vælger selv en dirigent.
- 26.2. Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede skal tilstilles andelshaverne senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse.

## **§ 27**

### **Bestyrelse**

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

## **§ 28**

### **Bestyrelsesmedlemmer**

- 28.1. Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand udpeges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.
- 28.2. Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige nærstående der bebor en lejlighed sammen med en andelshaver. Som bestyrelsesmedlem eller -suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand.
- 28.3. Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges 2 bestyrelsesmedlemmer dog hver for et år. Bestyrelsessuppleanter vælges for et år ad gangen.
- 28.4. 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, sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

## **§ 29**

### **Møder**

- 29.1. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han/hun eller en person, som bestyrelsesmedlemmet er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- 29.2. Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.
- 29.3. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

## **§ 30**

### **Tegningsret**

- 30.1. Foreningen tegnes af formanden og 2 andre bestyrelsesmedlemmer i forening, dog kræver optagelse af lån tillige administrators underskrift.

## **§ 31**

### **Administration**

- 31.1. Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator.
- 31.2. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.

### **§ 32** **Regnskab**

- 32.1. Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er 1.8.- 31.7.
- 32.2. I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskabet udarbejdes forslag fra bestyrelsen til de priser og prisstigninger på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen, for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.

### **§ 33** **Revision**

- 33.1. Generalforsamlingen vælger en revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.

### **§ 34**

- 34.1. Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

### **§ 35** **Opløsning**

- 35.1. Opløsning ved likvidation forestås af 2 likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- 35.2. Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til enhver tid værende medlemmer af foreningen i forhold til deres andels størrelse.

Disse vedtægter er vedtaget på foreningens ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger afholdt 28. november 2022, 30. november 2021, 7. december 2017, 22. november 2017, 22. februar 2017, 23. november 2016, 5. marts 2015, 17. november 2010, 18. april 2007, 16. januar 2006, 14. februar 2005, 18. januar 2005 og ordinære generalforsamling 24. november 2004, ekstraordinære generalforsamlinger 11. december 2003, 29. november 2001, 15. maj 1997 og erstatter tidligere vedtægter på foreningens stiftende generalforsamling den 26. marts 1987 og ændret på den ordinære generalforsamling den 31. oktober 1990.

Vedtægterne underskrives elektronisk.

# 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.”

## Rune Bo Juul Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: fae10444-a691-45c3-8708-70af2286dba6

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-12-06 07:05:54 UTC



## Christian Topp Knudsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 81effd8f-53de-4514-80db-7f492788c50b

IP: 209.206.xxx.xxx

2023-12-06 11:25:12 UTC



## Christina Smedemark Mattsson

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0dbf29be-433d-44f0-8db2-a486183242e5

IP: 212.97.xxx.xxx

2023-12-10 08:26:18 UTC



## Leif Hansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 14cd1169-9be9-4a8e-ba00-ffa1dcd2f201

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-12-10 12:14:29 UTC



Penneo dokumentnøgle: NOCEU-QNXAP-IQF36-BIB4M-ZQ563-D15ID

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**