

# **VEDTÆGTER for A/B Blæsenborg**

**Nordre Fasanvej 182-184  
2000 Frederiksberg**

# VEDTÆGTER A/B Blæsenborg

## Navn, hjemsted og formål

### § 1

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Blæsenborg.

Foreningens hjemsted er i Frederiksberg Kommune.

### § 2

Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen, matr. nr. 14fm, Frederiksberg Kommune, beliggende Nordre Fasanvej 182-184, 2000 Frederiksberg.

## Medlemmer

### § 3

- Stk. 1** Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom og som erklærer det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.
- Stk. 2** Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- Stk. 3** Ved at flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- Stk. 4** Hvert medlem må kun have brugsret til én bolig og er forpligtet til at benytte denne, jfr. dog § 12.
- Stk. 5** Beboelsespligten kan opfyldes af en til andelen fortrinsberettiget iflg. § 12 stk. 3 (børn, børnebørn, forældre, bedsteforældre eller en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 1 år)

## Indskud, hæftelse og andel.

### § 4

Indskud udgør et beløb, svarende til pågældende lejligheds andel i foreningsformuen. Andelen er fastsat ved følgende fordelingsnøgle:

Adresse	Lejlighed	Andel
Ndr. Fasanvej 182A	stuen	1 $\frac{3}{4}$
Ndr. Fasanvej 182A	1.tv.-4. th	1
Ndr. Fasanvej 182B	stuen	$\frac{3}{4}$
Ndr. Fasanvej 182B	1.-2.	1 $\frac{1}{4}$
Ndr. Fasanvej 184	st.tv.-2.th & 4.tv-4.th.	1
Ndr. Fasanvej 184	3.	2

**Stk. 1** Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen betales ud over indskuddet et tillægsbeløb, således at indskuddet og tillægsbeløbet tilsammen svarer til den pris, der kan godkendes efter § 20. Indskuddet skal indbetales kontant.

### § 5

**Stk. 1** Et medlem har alene med sit indskud for forpligtelser, der vedrører foreningen, jfr. dog stk. 2.

**Stk. 2** Har generalforsamlingen besluttet, at der i foreningens ejendom, skal optages realkreditlån eller pengeinstitutlån, der er sikret ved pantebrev eller håndpant i et ejerpantebrev, hæfter medlemmerne kun personligt, solidarisk for denne pantegæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.

Bestyrelsen er kun berettiget til at acceptere sådant forbehold ved optagelse af lån til istandsættelse og forbedringer, og i så tilfælde mod sikkerhed i ejendommen. Derudover hæfter de alene med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende.

**Stk. 3** Medlemmerne kan ikke modregne fordringer mod foreningen i forpligtelser overfor denne.

**Stk. 4** Et medlem og dettes bo hæfter efter stk. 1 og stk. 2, indtil en ny andelshaver har overtaget boligen og hermed er indtrådt i forpligtelsen.

## **§ 6**

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelen, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi.

## **§ 7**

Andelene i foreningens formue kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-22, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

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. 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.

## **Boligaftale**

### **§ 8**

Foreningen opretter en aftale med hvert medlem. Aftalen indeholder bestemmelse om boligens brug m.v.

I det tilfælde hvor der ikke oprettes boligaftale gælder lejeloven med de modifikationer, der følger af foreningens vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

## **Boligafgift**

### **§ 9**

Boligafgiftens størrelse fastsættes med bindende virkning for medlemmerne af generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan regulere boligafgiften, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse svarer til boligernes indbyrdes værdi. Boligafgiften kan forhøjes med 1 måneds varsel til den første i en måned. Sidste rettidige betalingsdag er den 4. i måneden.

## Vedligeholdelse m.v.

### §10

**Stk. 1** Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre.

Større istandsættelser som følge af vandskade samt eksplosion eller anden hædelig skade bekostes dog af foreningen.

Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Den enkelte andelshaver er ansvarlig for vedligehold af træværk på lejlighedens altan. I forbindelse med salg af andelen vil altanen indgå i vurderingen og mislighold vil blive tilføjet til listen over fejl og mangler.

**Stk. 2** Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler om udførelse af den nødvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af gård- og havearealer.

**Stk. 3** Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere at vedligeholdelsesarbejderne, er foretaget. Foretages vedligeholdelsen ikke inden for den fastsatte frist, kan vedligeholdelsesarbejderne udføres af foreningen for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes efter reglerne i § 24, dog kan brugsretten først bringe til ophør med 3 måneders varsel, hvorefter bestyrelsen forestår salg af medlemmets andel efter reglerne i § 15.

## Forandringer

### § 11

**Stk. 1** Andelshaveren er berettiget til at foretage forandringer i boligen, jfr. dog stk. 2.

**Stk. 2** Iværksættelse af enhver forandring – indvendig som udvendig – skal anmeldes og godkendes af bestyrelsen.

**Stk. 3** Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

**Stk. 4** Enhver forandring af boligen skal, inden den bringes til udførelse, godkendes af bestyrelsen. I tilfælde, hvor byggetilladelse er påkrævet, forevises denne for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringer. Desuden tilsendes bestyrelsens kopi af ibrugtagningstilladelse efter arbejdets udførelse.

## **Udlejning**

### **§ 12**

- Stk. 1** En andelshaver kan fremleje eller udlåne sin lejlighed i maksimalt 2 år ad gangen. Dog kan en andelshaver tidsubegrænset fremleje sin lejlighed ud til dennes børn, børnebørn, forældre, bedsteforældre eller en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 1 år. Som børn betragtes andelshaverens egne børn og andelshaverens ægtefælles børn eller samlevers børn.
- Stk. 2** Bestyrelsen skal godkende fremlejetager(ne) eller den/dem, som låner lejligheden, samt vilkårene herfor. Fremlejekontrakt eller udlånskontrakt skal forevises bestyrelsen. Andelshaveren skal bebo lejligheden i en periode på minimum 12 måneder, efter en fremlejeperiodes eller udlånsperiodes udløb, inden lejligheden igen kan fremlejes.
- Stk. 3** En andelshaver kan tillige fremleje eller udlåne et enkelt værelse, såfremt andelshaveren stadig opretholder sin folkeregisteradresse i lejligheden. Bestyrelsen skal godkende fremlejetager(ne) eller den/dem, som låner værelset, samt vilkårene herfor. Fremlejekontrakt eller udlånskontrakt skal forevises bestyrelsen.
- Stk. 4** Forelægges en fremlejekontrakt ikke bestyrelsen til godkendelse, anses denne som værende ugyldig og andelshaverne skal flytte ind i boligen umiddelbart.
- Stk. 5** En fremlejetager skal følge foreningens husorden, og andelshaveren har ansvaret herfor. Overtræder en fremlejetager foreningens husorden i en sådan grad, at det kan medføre eksklusion i henhold til §24, så kan bestyrelsen ekskludere andelshaveren.
- Stk. 6** En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst ½ år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvist til ferie og fritidsmæssige formål (så som Airbnb) til en korttidslejer. Udlejningen må ikke få erhvervslignende karakter eller omfang, og følgende skal iagttages:
- a. Lejligheden må højst udlejes 10 gange og maksimalt 42 dage i løbet af et kalenderår.

- b. Andelshaveren skal opretholde sin folkeregisteradresse i lejligheden og det er andelshaverens ansvar at sikre, at korttidslejer(ne) er bekendte med og overholder husorden og andre regler på ejendommen.
- c. Korttidslejeren må udelukkende anvende andelshaverens private faciliteter og cykelparkering og må dermed ikke anvende blandt andet vaskeri og tørreloft.
- d. Bestyrelsen og de øvrige beboere i ejendommen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske.

**Stk. 7** Overtrædelse af reglerne for udlejning og korttidsudlejning, herunder vilkårene i § 12, anses for at være til alvorlig skade eller ulempe for andre medlemmer eller foreningens virksomhed. Det kan efter påkrav eller i gentagelsestilfælde medføre eksklusion i henhold til eksklusionsbestemmelsen i vedtægternes § 24. Bestyrelsen kan tillige ved overtrædelse udstede forbud mod udlejning og korttidsudlejning i medfør af § 12. Forbuddet gælder i 1 år ad gangen og overtrædelse af forbuddet kan medføre eksklusion efter vedtægternes bestemmelser herom.

### **Husorden** **§ 13**

**Stk. 1** Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v., jfr. dog stk. 3.

**Stk. 2** Bestående rettigheder om husdyrhold m.v. kan ikke bortfalde før efter dyrets død.

**Stk. 3** Et medlem har dog altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold

Uden bestyrelsens samtykke må et medlem ikke drive erhvervsvirksomhed i ejendommen, undtagen i lokaler som er bestemt hertil, anbringe motorer, faste maskiner, reklameskilte og radio- og tv-antener i eller på bygningen. Vedligeholdelse af sådanne installationer påhviler det pågældende medlem, såfremt tilladelse er givet.

Såfremt tilladelse gives, er det pågældende medlem pligtet til at tegne forsikring i nødvendigt omfang til sikring af eventuelle skader, som den pågældende installation/virksomhed vil kunne påføre ejendommen. Andelshaveren er til enhver tid forpligtet ved påkrav fra bestyrelsen at forevise præmiekvitteringer.

## Overdragelse

### § 14

**Stk. 1** Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, sker overdragelsen efter følgende rækkefølge:

- a. Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, til søskende eller til en person med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje, eller til en person der i mindst 1 år har haft fælles husstand med andelshaveren.
- b. Andelshavere, der ønsker at flytte internt eller til sammenlægning af maksimalt to andele. Såfremt flere andelshavere ønsker at overtage en ledig andel, tildeles andelen i henhold til medlemsanciennitet, således at den, der har størst medlemsanciennitet, har fortrinsret.

Frigøres den fortrinsberettigede andelshavers lejlighed overlades indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne lejlighed til den fraflyttede andelshaver.

Ved sammenlægning af to andele kan sammenlægningen ske lodret eller vandret. Ved sammenlægning er det dog altid en forudsætning, at de relevante myndighedskrav for sammenlægning er overholdt. Bestyrelsen kan kræve at ombygninger, der indebærer indgreb i bærende konstruktioner, fælles installationer eller etageadskillelser projekteres af arkitekt eller ingeniør. Bestyrelsen er berettiget til at forordre, at enhver ombygning efterfølgende skal godkendes af andelsboligforeningens arkitekt eller ingeniør på andelshaverens regning. Tilladelse fra de offentlige myndigheder til sammenlægning skal foreligge senest 3 måneder efter overtagelsesdatoen.

- c. Der er sat en øvre grænse på 4 sammenlægninger i alt. (8 lejligheder bliver til 4).
- d. Såfremt andelshaveren ikke opnår tilladelse fra de offentlige myndigheder, er andelshaveren herefter straks forpligtet til at sælge den senest erhvervede andel efter følgende retningslinjer.
  1. Internt, praktisk som beskrevet i stk. b, sælger har her dog ingen indstillingsret.
  2. Eksternt, her kan alle andelshavere indstille en køber, og bestyrelsen vil derefter trække lod blandt de interesserede.
- e. Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

**Stk. 2** Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget meddelelse om, hvem der indstilles.



## § 15

Har andelshaver ikke inden mindst 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig efter § 14 indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overdragelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 23.

## § 16

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

## Dødsfald

### § 17

- Stk. 1** Dør andelshaveren har ægtefælle ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- Stk. 2** Ønsker ægtefælle ikke at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 14, stk. 1, at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.
- Stk. 3** Efterlades der ikke ægtefælle, eller ønsker denne ikke at benytte sin ret efter stk. 1 og 2, skal der efter følgende rækkefølge gives fortrinsret:
- a.** Personer, som beboede boligen ved dødsfaldet og som mindst i 3 måneder havde haft fælles husstand med andelshaveren. Såfremt flere personer, herunder afdødes børn har haft fælles husstand med afdøde, afgøres spørgsmålet ved lodtrækning, foretaget af bestyrelsen.
  - b.** Personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved andelshavers død.
  - c.** Personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje.
- Stk. 4** Ved overdragelse efter stk. 3 finder reglerne i § 14, stk. 2, tilsvarende anvendelse.
- Stk. 5** Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i måneden, der indtræder næst efter 3-månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 15 tilsvarende anvendelse.

## Samlivsophævelse

### § 18

- Stk. 1** Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte eller indtræde i medlemskab og beboelse af boligen.
- 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 og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før samlivsophævelsen.

## Opsigelse

### § 19

- Stk. 1** Andelshaveren kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-23 om overførsel af andel.

## Overdragelsessum

### § 20

- Stk. 1** Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:
- a.** Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling. Andelens pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i lov om andelsforeninger og andre boligfællesskaber. Generalforsamlingens fastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
  - b.** Værdien af forbedringer i boligen 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 boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
  - d.** Såfremt boligens vedligeholdelsestilstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektivt prisedslag under hensyn hertil.
- Stk. 2** Hvis der samtidigt med overdragelsen af andelen overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes af en sagkyndig vurderingsmand udpeget af bestyrelsen. Erhverver skal indtil

overdragelsesdagen frit kunne afvises eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen.

- Stk. 3** Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker med udgangspunkt i en opgørelse udarbejdet af en sagkyndig vurderingsmand udpeget af bestyrelsen.
- Stk. 4** Kan den fraflyttede andelshaver ikke acceptere den af vurderingsmanden fastsatte pris for forbedringen, inventar og løsøre samt det af vurderingsmanden fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsestilstand, vurderes disse ved syn- og skøn, foretaget af en skønsmand. Kan parterne ikke blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelse af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og vurderingsmand og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningerne specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelsen om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttede andelshaver og foreningen, idet der herved tages hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.
- Stk. 5** I forbindelse med salg skal sælger vedlægge en godkendt el- og VVS-tilstandsrapport af en autoriseret fagmand af fraflyttede bolig.

### **Finansiering af overdragessummen**

#### **§ 21 & 22**

I tilfælde af at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragessum, og låner ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angivet 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 for eksklusion.

Låntager kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragessummen 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 underretningen om restancen er givet, med tillæg af 6 forudbetalte månedsydelse og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

## Fremgangsmåde § 23

- Stk. 1** Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, herunder udførte forbedringer og inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køber bekendt med indholdet af bestemmelserne i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf.
- Stk. 2** Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale. Bestyrelsen kan forlange, at overdragelsesaftalen oprettes på en af bestyrelsen udarbejdet påtegning om godkendelse efter stk. 3.
- Stk. 3** Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Har bestyrelsen ikke reageret inden 4 uger efter aftalens forelæggelse, anses overdragelsen for godkendt. 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- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller- auktion.
- Stk. 4** Overdragessummen skal indbetales kontant til foreningen inden overdragelsestidspunktet efter nærmere anvisning fra bestyrelsen og/eller administrator, som efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt 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 fraflyttede andelshaver. Bestyrelsen er ved afregningen over for den fraflyttede andelshaver berettiget til at tilbageholde 10% af købssummen, dog min. Kr. 10.000,00 til sikkerhed for dennes forpligtigelser.
- Stk. 5** Snarest muligt efter køberens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringen, inventar, løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen.
- Stk. 6** Forlanger køberen prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når der ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

## **Eksklusion**

### **§ 24**

- Stk 1.** Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe medlemmets brugsret til ophør i følgende tilfælde.
1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
  2. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
  3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 10.
  4. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.
  5. Når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
  6. Når et medlem misligholder et af foreningen ydet lån, eller et lån, som foreningen har garanteret for.
- Stk. 2** Efter eksklusionen skal bestyrelsen disponere efter reglerne i §15.

## **Generalforsamling**

### **§ 25**

- Stk. 1** Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- 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 årsregnskabet, forslag til værdiansættelse og eventuelt revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelse

4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
5. Forslag
6. Valg til bestyrelsen
7. Valg af suppleanter til bestyrelsen
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

**Stk. 2** Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en tidligere generalforsamling har besluttet dette, når bestyrelsen finder anledning dertil eller når det til behandling af et angivet emne skriftligt begæres af mindst halvdelen af foreningens medlemmer.

## § 26

**Stk. 1** Generalforsamling indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan nedsættes til 8 dage. Indkaldelse angiver tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

**Stk. 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, hvis 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

**Stk. 3** Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller dennes myndige husstandsmedlemmer. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der har ret til at tage ordet på generalforsamlingen. Revisor og administrator, hvis en sådan er valgt, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

**Stk. 4** 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 kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

## § 27

Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal. Bortset fra spørgsmål anført i stk. 2. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.

**Stk.1** Vedtagelse af forslag om:

- a. Nyt indskud,
- b. Regulering af det indbyrdes forhold af boligafgiften,
- c. Iværksættelsen af arbejder, hvis finansiering kræver en forhøjelse af boligafgiften med mere end 40 %
- d. Salg af foreningens ejendom, eller del heraf,
- e. Vedtægtsændringer,
- f. Foreningens opløsning

Kræver at mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og at 2/3 stemmer for forslaget. Er der mindre end 2/3 af medlemmerne til stede, men stemmer 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling.

På denne generalforsamling samling kan forslaget nedtages med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende medlemmer.

Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke for de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter solidarisk.

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 der 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.

## § 28

Referatet af generalforsamlingen underskrives af dirigenten og formanden. Referat eller tilsvarende information om de på generalforsamlingen truffne beslutninger sendes til andelshaverne.

## Bestyrelsen

### § 29

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

### § 30

- Stk. 1** Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer generalforsamlingen sig selv.
- Stk. 2** Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand.
- Stk. 3** Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. Bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- Stk. 4** Hvis 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 til en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.
- Stk. 5** Såfremt to eller flere kandidater ved en afstemning om valg til bestyrelse eller som suppleant opnår lige mange stemmer, afgøres valget ved lodtrækning mellem de pågældende.

### § 31

- 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.
- Stk. 2** Der tages referat af bestyrelsesmøderne. Referat underskrives af referenten. Referatet opslås senest 14 dage efter mødet på passende sted og godkendes på det næstfølgende bestyrelsesmøde.
- Stk. 3** I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.



## § 32

- Stk. 1** Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald, af næstformanden, så ofte der er anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.
- Stk. 2** Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.
- Stk. 3** Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflertal. Hvis stemmerne er lige, gør formandens stemme udslaget.

## § 33

- Stk. 1** Foreningen tegnes af formanden og et andet bestyrelsesmedlem i forening.
- Stk. 2** Bestyrelsen har bemyndigelse til at træffe beslutning om yderligere pantsætning af ejendommen som sikkerhed for kreditforeningslån, såfremt provenuet af det nye lån anvendes til nedbringelse af eksisterende pantegæld. Beslutningen skal tiltrædes af foreningens administrator eller ekstern revisor. Bemyndigelsen indebærer, at bestyrelsen kan underskrive nye pantebreve, tinglysningsaftaler, kurskontaktor rykningspåtegninger, opsigelser m.v.
- Stk. 3** Bestyrelsen er desuden bemyndiget til, i samarbejde med administrator, til enhver tid og uden særlig bemyndigelse fra generalforsamlingen, at omlægge herunder forlænge løbetiden på foreningens lån i pengeinstitutter, realkreditinstitutter m.fl. alt med henblik på at opnå årlige likviditetsmæssige besparelser.
- Bemyndigelsen omfatter udelukkende omlægning af fastforrentede lån som kontantlån eller obligationslån i danske kroner og forudsætter samtidig kurssikring af opsagte lån, hvis dette lån ikke kan indfries til kurs 100 samt kurssikring af det opsagte lån.

## Administration

### § 34

- Stk. 1** Bestyrelsen kan vælge en administrator til at forestå foreningens almindelige økonomiske og driftsmæssige forvaltning.
- Stk. 2** Bestyrelsen kan til en hver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

- Stk. 3** Hvis bestyrelsen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, efter reglerne i stk. 3-5.
- Stk. 4** Bortset fra en mindre kassebeholdning skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut. Træk på kontoen kan kun foretages ved underskrift fra 2 bestyrelsesmedlemmer i foreningen. Alle indbetalinger fra medlemmer, herunder også indbetalinger i forbindelse med salg af andele skal ske direkte til den nævnte konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på kontoen.
- Stk. 5** Bestyrelsen vælger af sin midte en kasserer, der er ansvarlig for foreningens bogholderi.

Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmerne økonomiske ansvar over for foreningen tegner foreningen en kautionsforsikring med en dækningssum svarende til mindst 1/2 års indtægter for foreningen.

### **Regnskab og revision**

#### **§ 35**

- Stk. 1** Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og administrator, hvis en sådan er valgt, jfr. 34
- Stk. 2** I forbindelse med fremlæggelsen af årsregnskabet stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelens værdi for perioden indtil den årlige generalforsamling, jfr. § 20. Forslaget anføres som note til regnskab.
- Stk. 3** Regnskabsåret er 1. juli – 30. juni.

#### **§ 36**

- Stk. 1** Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Bestyrelsen kan til en hver tid afsætte revisor.
- Stk. 2** Det reviderede årsregnskab samt forslag til driftsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelse af den ordinære generalforsamling. anføres som note til regnskab.

## Opløsning § 37

- Stk. 1** Opløsning ved likvidation, foreståes 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 værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 25/11 2003  
Med revision pr. 30.11.04, 21.11.05, 06.11.06, 25.10.11, 24.10.12, 24.10.17 og 29.10.19.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Simon Juel Pontoppidan

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-039759721603

IP: 62.44.xxx.xxx

2020-04-17 14:14:17Z

NEM ID 

## Jakob Have

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-984500815072

IP: 152.115.xxx.xxx

2020-04-20 07:35:10Z

NEM ID 

## Erik Sønderlund Hermansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-967455965384

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-04-20 07:51:36Z

NEM ID 

## Louis Sebastian Amhild

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-879534698675

IP: 92.243.xxx.xxx

2020-04-22 08:44:31Z

NEM ID 

## Linus Daniel Leonhard Duchstein

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-699903551810

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-04-23 13:38:49Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VWQBY-VWS3E-MHTT2-JWT45-1NHPX-70LOS

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 tidsstemplet 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](mailto: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>