

Ejd.nr. 730(rev.2022)

VEDTÆGTER

FOR

ANDELSBOLIGFORENINGEN FRØKEN MUNCK

Navn, hjemsted og formål:

§1

Stk. 1

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Frøken Munck.
Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

§2

Stk. 1

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr.nr. 1265 Utterslev, beliggende Tagensvej 196 A-E og Charlotte Muncks Vej 1-17, 2400 København NV.

Medlemmer:

§3

Stk. 1

Som medlem kan optages enhver, der bor, eller som med bestyrelsens godkendelse samtidig med optagelsen flytter ind i en lejlighed i ejendommen eller som har overtaget lejligheden på tvangsauktion, idet auktionskøber er forpligtet til at videresælge lejligheden inden 6 måneder fra overtagelsen, såfremt auktionskøber ikke selv flytter ind i lejligheden, jfr. under alle omstændigheder vedtægternes § 25.

Stk. 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/erhvervsandelen, 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 § 18, stk. 1.

§3A

Såfremt et medlem er tilmeldt en elektronisk postkasse (såsom e-boks), har oplyst sin e-mail adresse til bestyrelsen/administrator eller selv kommunikerer med bestyrelsen/administrator via e-mail, kan al korrespondance mellem medlemmet og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregå per e-mail samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider. Det gælder uanset andet måtte være angivet i andre bestemmelser i vedtægten.

Ved korrespondance forstås blandt andet; indkaldelser til generalforsamlinger med bilag i henhold til vedtægterne (årsregnskaber, budgetter, forslag, m.v.), vand- /varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkasopåkrav) og varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden).

Uanset ovenævnte bestemmelser skal korrespondancen ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom eller såfremt et medlem udtrykkeligt skiftligt har anmodet herom.

Det enkelte medlem er ansvarlig for at administrator har den til enhver tid gældende e-mailadresse til medlemmet og at den pågældende e-mailadresse kan modtage e-mail fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse, skal medlemmet straks orientere administrator herom. Korrespondance skal anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondance er afsendt til den senest af medlemmet oplyste e-mailadresse. Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.

Bestyrelsen, administrator og medlemmerne er, uanset ovenstående bestemmelser, berettiget til at give alle former for meddelelser med almindelig post.

Indskud, hæftelse og andel:

§4

Stk. 1

For beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlem, udgør indskuddet kr. 125,00 pr. m², der betales kontant.

Stk. 2

Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen kan der ud over indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 16-17 godkendes for andel og lejlighed.

§5

Stk. 1

Medlemmerne hæfter kun personlig solidarisk eller pro rata for pantegæld, der indestår i ejendommen, samt for bankgæld, sikret ved ejerpantebrev i ejendommen, såfremt panthaveren ved gældsstiftelsen har taget forbehold herom, I øvrigt hæfter de for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og ikke forrentes.

Stk. 2

Et medlem eller hans bo hæfter efter stk. 1, 1. pkt., indtil ny andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§6

Stk. 1

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til lejlighedernes lejeværdi. Ved væsentlige kræves enstemmighed.

Stk. 2

Såfremt foreningen benytter den offentlige ejendomsvurdering som beregningsgrundlag for andelsværdien, og ejendomsværdien falder ved meddelelse efter sidste ordinære generalforsamling, er bestyrelsen bemyndiget til at regulere andelsværdiberegningen uden afholdelse af ekstraordinær generalforsamling, på basis af den nye ejendomsvurdering eller eventuelt på basis af indhentet mægler vurdering med henblik på at holde en stabil kronekurs.

§7

Stk. 1

Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i § 15-22, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

Stk. 2

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.

Boligaftale, boligafgift

§8

Udgået**Boligafgift**

§9

Stk. 1

En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift, indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed er indtrådt i forpligtigelsen. Boligafgiften betales månedligt forud den første hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivning kan opkræves ved for sen betaling af leje.

Stk. 2

Endvidere kan efter almindeligt flertal på en generalforsamling opkræves et bidrag til grundfond til imødegåelse af uventede ekstraordinære store udgifter. Grundfonden skal svare til 2 % af den til enhver tid værende kontante ejendomsværdi og kan opkræves over perioder på indtil 4 år. Andelen af grundfonden tillægges andelens værdi, jfr. § 16 og § 17.

Vedligeholdelse m.v.

§ 10

Stk. 1

En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelen, jf. dog stk. 5. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelen, såsom udskiftning af gulve, køkkenborde, el- og vandmålere, rørføring, elinstallationer, HPFI-relæ, ruder, indvendige dele af vinduer og døre, låse samt åbne- og lukkemekanismer på døre og vinduer, radiatorer, termostater og varmemålere. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Stk. 2

En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde områder, som er knyttet til andelen med særskilt brugsret for andelshaveren. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.

Stk. 3

En andelshaver har pligt til at foretage indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

Stk. 4

En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelen.

Stk. 5

Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1-4, herunder af bygninger, samt fælles anlæg. Andelsboligforeningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af varmeanlæg, fælles forsynings- og afløbsledninger i andelene.

Forandringer

§ 11

Stk. 1

Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden. Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

Stk. 2

Forandringer, som griber ind i de fælles bygningsdele og installationer, skal fremover, inden de bringes til udførelse, godkendes af bestyrelsen, men bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringers forsvarlighed og lovlighed og kan kun nægte godkendelse i relevante tilfælde.

I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, kan byggetilladelse desuden kræves forevist, inden arbejdet iværksættes.

Stk. 3

En andelshaver kan udskifte sin hoveddør udenom foreningen efter forud indhentet skriftlig godkendelse fra bestyrelsen. De af bestyrelsen fastsatte krav og retningslinjer skal følges. Hoveddøren skal derudover overholde myndighedskrav og gældende regler. Arbejdet skal udføres sikkerhedsmæssigt og håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og i andre offentlige forskrifter.

Bestyrelsen pådrager sig på intet tidspunkt et ansvar for hverken forandringens lovlighed eller forsvarlighed - ved en godkendelse af iværksættelse af forandringen.

Vedtager andelsboligforeningen på et senere tidspunkt at iværksætte udskiftning af hoveddøre til lejlighederne, kan andelshaver ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse og andelshaver deltager på lige vilkår som alle andre andelshavere.

Har en andelshaver udskiftet sin hoveddør for nylig og denne overholder gældende regler og krav samt ikke er beskadiget, utæt eller på anden måde defekt, kan det undlades at udskifte døren, men andelshaver deltager dog stadig økonomisk på lige vilkår som alle andre andelshavere.

Stk. 4

Såfremt en forandring ikke overholder reglerne, er andelshaver pligtig til at bringe forandringen i overensstemmelse med reglerne.

Hvis dette ikke sker, kan bestyrelsen for andelshavers regning bringe forandringen i overensstemmelse med reglerne.

Stk. 5

Bestyrelsen kan på forlangende kræve at få adgang til at besigtige det færdige arbejde.

Stk. 6

Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen, samt foretages af og for den andelshaver, der foretager forandringen, regning. Adgang til andelen skal varsles med 4 uger. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.

Stk. 7

Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

Udlejning m.v.

§ 12

Stk. 1

En andelshaver kan helt eller delvist fremleje sin lejlighed i 1 år, Såfremt lejligheden ønskes fremlejet ud over 1 år, finder Lejelovens regler om fremleje anvendelse dog med respekt af nærværende vedtægter.

En andelshaver skal, forinden en fremleje foretages, ansøge bestyrelsen og meddele til hvem der fremlejes samt vilkårene herfor.

Gentagelse af fremleje kan kun finde sted, såfremt andelshaveren efterfølgende beboer lejligheden i en sammenhængende periode på minimum 2 år.

Stk. 2

En andelshaver kan dog uden tidsbegrænsning fremleje sin lejlighed til små børn/børnebørn/forældre alt i lige linie samt søskende.

Stk. 3

Udgået

Stk. 4

Bestyrelsen kan nægte fremleje til erhvervsmæssig drift, som af bestyrelsen skønnes at være til gene for beboerne.

Stk. 5

Udgået

Stk. 6

Bestyrelsen kan uanset § 12, stk. 1 og 2 nægte en andelshaver tilladelse til at fremleje sin lejlighed, hvis det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller hvis bestyrelsen i øvrigt har rimelige grunde til at nægte et fremleje forhold.

Stk. 7

Andelshaveren er i enhver henseende ansvarlig for fremlejetagers samlede husstand og dennes gæster herunder fremlejetagers overholdelse af foreningens vedtægter og husorden. Fremlejetagers overtrædelse af foreningens vedtægter og husorden kan således af foreningen gøres direkte gældende overfor andelshaveren.

Lejelovens kap. 13 og 14 om udlejers adgang til at opsig og ophæve en lejer finder analogt anvendelse direkte mellem foreningen og fremlejetager.

Husorden

§ 13

Stk. 1

Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

Gentagne overtrædelser af husordenen, som ikke efter 7 dages anbefalet påkrav fra bestyrelsen eller fra administrator ophører, betragtes som væsentlig misligholdelse af forpligtelser over for foreningen og kan medføre sanktioner som nævnt i § 24.

Administration

§ 14

Stk. 1

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

Administrator forestår ejendommens sædvanlige økonomiske og juridiske drift.

Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

Stk. 2

Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator i tilfælde af dennes misligholdelse med administrationen. I øvrigt kan administrator opsiges med 3 måneders varsel til udløbet af et kvartal, efter generalforsamlingens beslutning herom med almindeligt flertal, jfr. § 27, stk. 1.

Overdragelse af andelen

§ 15

Stk. 1

Ønsker en andelshaver at opsiges sin lejlighed, er m/k berettiget til at overdrage sin andel. Opsigelsen skal ske med 3 måneders varsel.

Bestyrelsen skal under alle omstændigheder godkende den nye andelshaver, dog kan bestyrelsen kun nægte godkendelse, såfremt der er væsentlige og relevante grunde herfor. Er der ikke inden 2 måneder fra opsigelsesdagen anvist en ny køber, har sælger ret til at sælge, jfr. stk. 2, pkt. 4.

Stk. 2

Overdragelse af lejligheder kan ske efter følgende retningslinier:

- 1) Lige op- og nedstigende linie samt søskende,
- 2) Ansøger fra intern venteliste. Indtegnede har ret til 3 tilbud herefter slettes man (*)
- 3) Anbefalet venteliste. Indtegnede har kun ret til et tilbud(*)
- 4) Ansøgere som andelshaveren selv anbefaler,
- 5) Ansøgere fra ekstern liste. Indtegnede har kun ret til et tilbud.

(*) Genindtegning kan kun ske ved ansøgning fra andelshavers side og indskrivningen vil blive noteret nederst på listen.

Stk. 3

Indskrivning til ventelister kan ske efter nedenstående retningslinier:

- 1) Intern venteliste, hvor kun nuværende andelshavere kan indskrives.
Såfremt to personer står på andelsbeviset, og de har været samboende i mindst to år, har begge ret til indskrivning på intern venteliste hver for sig.
- 2) Anbefalet liste, hvor andelshavere har ret til at opskrive slægtninge, venner og bekendte.
Der gives kun ret til en indskrivning pr. andel. Indtegningen annulleres, hvis andelshaveren fraflytter eller af anden årsag ønsker sletning.
- 3) Åben ekstern venteliste med maksimum 10 indskrivninger. Minimumsalder for indskrivning er 15 år og der anvises ikke lejligheder til unge under 18 år. Personer på denne liste mister retten til indskrivning, såfremt de ikke hvert år inden den 31. december skriftligt gør opmærksom på deres fortsatte interesse. Der opkræves et gebyr, som fastsættes af bestyrelsen, for ansøgere der er indtegnet på ekstern venteliste.

Stk. 4

Anvisning af lejligheder skal i alle tilfælde følge prioritetsrækkefølgen som anført i stk. 2 og altid med ansøgere, der står øverst på listen med førsteret.

Stk. 5

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

Stk. 6

Ansøger der i forvejen er medlem af foreningen og som i forvejen har indtegnet sig på intern venteliste og som samtidig bebor tilstødende lejlighed til den, der bliver ledig ved fraflytning, kan købe den ledigblivende lejlighed med sammenlægning for øje. Der kan være tilfælde, hvor naboer på begge sider bliver enige om at dele den ledige lejlighed i mellem sig, dog skal enhver deling forinden godkendes af bestyrelsen. I disse tilfælde deles prisen efter det areal, der overtages - kælderrum medtages som en del af arealet.

Det er en forudsætning, at køber/e for egen regning og risiko sørger for nødvendige offentlige tilladelser, og de deraf følgende bygningsændringer.

Bestyrelsen kan på forlangende kræve at få adgang til at besigtige det færdige arbejde

Ved sammenlægning skal der minimum laves en passage/dør på 80 cm.

Sammenlægningen skal være påbegyndt med dokumentation inden for 6 måneder, og være afsluttet inden 12 måneder, regnet fra overdragelsestidspunktet.

Blænding eller genåbning af indgangsdør til sammenlagte lejligheder må kun finde sted ved overholdelse af gældende love og regler samt ved overholdelse af foreningens vedtægter og husorden. Ansøgning - med eventuelle offentlige tilladelser - skal sendes til bestyrelsens godkendelse forud for arbejdets igangsættelse. Arbejdet skal udføres efter bestyrelsens anvisning og på andelshavers bekostning

Stk. 7

Ved fraflytning skal lejligheden afleveres i rengjort stand. I modsat fald kan bestyrelsen tilbageholde kr. 2.000 til betaling af hovedrengøring foretaget af enten rengøringsfirma eller køber. Straks efter fraflytning skal alle nøgler, også til ekstra låse der måtte være opsat, afleveres til varmemesteren. Det påhviler sælgeren at aflevere nøgler senest kl. 12.00 på fraflytningdagen. I modsat fald pålægges sælger at betale kr. 1.500 til omstilling af låse samt nye nøgler.

Overdragelsessum

§ 16

Stk. 1

Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen efter lovgivningens til enhver tid gældende regler herom.

§ 17

Stk. 1

Bestyrelsen skal endvidere godkende prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den af bestyrelsen udpegede uvildige syns- og skønsmand. For så vidt angår erhvervslejemål kan goodwill medtages på opgørelsen.

Stk. 2

Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen godkendte pris for forbedringer, inventar og løsere samt det af bestyrelsen evt. fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsestilstand, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold.

Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af lejligheden indkalde både den hidtidige og fremtidige andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes.

Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaverne som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den hidtidige og fremtidige andelshaver og foreningen, eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

Fremgangsmåden

§ 18

Stk. 1

Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger udarbejdet af det til enhver tid værende ressortministerium, herunder vejledning til køber om prisfastsættelse af andelsboliger, andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen, herunder centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen, samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

Stk. 2

Mellem sælger og køber oprettes, efter købers og syns- og skønsmand besigtigelse af lejligheden, en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse.

Stk. 3

Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsesaftalen skal oprettes på standardformular.

Stk. 4

Ejerskiftet berigtiges af administrator. Gebyret herfor betales af parterne efter de til enhver tid fastsatte regler herom. 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 arbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.

Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til administrator/subsidiært til foreningens pengeinstitut. 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 den fraflyttede andelshaver. Administrator er ved afregningen over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligydelse, efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Afregning foretages snarest efter overtagelsen.

Såfremt afregning sker inden fraflytning, er bestyrelsen endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav, f.eks. i anledning af mangler ved overtagelsen.

Stk. 5

Såfremt køberen efter overtagelsen af lejligheden konstaterer væsentlige mangler ved lejlighedens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med lejligheden, skal indsigelser gøres skriftligt gældende overfor såvel sælger som bestyrelse inden 14 dage efter, at manglerne er konstateret eller burde være konstateret, dog under alle omstændigheder senest 1 måned efter overtagelsen.

Stk. 6

Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler inden afregning, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

Stk. 7

Vedtægtsbestemmelserne vedrørende foreningens garantistillelse, kautioner, transporter m.m. respekteres fortsat, såfremt de er etableret og noteret før 1. februar 2005.

§ 19

Stk. 1

Udgået

§ 20

Stk. 1

En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et myndigt husstandsmedlem, som har været folkeregistertilmeldt i mindst 1 år, på uændrede vilkår. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, jfr. 15.

Dødsfald

§ 21

Stk. 1

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

Endvidere har boet ret til at overdrage lejligheden til anden side, dog stadig forudsat bestyrelsens godkendelse, jfr. § 15. Overdragelsen skal ske senest 3 måneder efter dødsfaldet, i modsat fald kan bestyrelsen disponere over lejligheden i henhold til § 19.

Samlivsophævelse

§ 22

Stk. 1

Ved ophævelse af samliv mellem samlever, som har haft fælles husstand i mindst 1 år, eller mellem ægtefæller, er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden på uændrede vilkår.

Opsigelse

§ 23

Stk. 1

Andelshaverne kan ikke opsig medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i § 15 - § 22 om overførsel af andel.

Eksklusion

§ 24

Stk. 1

Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans brugsret til ophør i følgende tilfælde:

- 1) Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 7 dage efter, at anbefalet skriftligt påkrav herom er afsendt til medlemmet.
- 2) Når et medlem er i restance med boligydelsen eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 7 dage efter, at anbefalet skriftligt påkrav herom er afsendt til medlemmet.
- 3) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt
- 4) Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve eller opsig lejemålet.
- 5) Når et medlem gentagne gange groft overtræder husordenen, jfr. § 13.
- 6) Ved tilsidesættelse af almindelig sikkerhed på og omkring ejendommen.

Bestyrelsen kan under alle omstændigheder tage sociale hensyn ved beslutning om eventuel eksklusion.

Stk. 2

Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 15, stk. 3 eller § 19.

Stk. 3

Bestyrelsen kan ved betaling af forfaldne ydelser mere end 3 hverdage efter forfaldsdag fastsætte et strafgebyr herfor, dog maksimalt svarende til 4 gange lejelovens bestemmelser.

Generalforsamling

§ 25

Stk. 1

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 5 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden.

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Godkendelse af bestyrelsens beretning.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 5) Indkomne forslag.
- 6) Valg af formand for bestyrelsen (såfremt denne er på valg).
- 7) Valg af medlemmer til bestyrelsen.
- 8) Valg af 2 suppleanter.
- 9) Valg af revisor.
- 10) Eventuelt.

Stk. 2

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/5 af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 26

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. Stiftende generalforsamling kan dog indkaldes med kortere varsel.

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, såfremt det tillige er udsendt mindst 4 dage før generalforsamlingen

Stk. 3

Udover andelshaveren har administrator, revisor, repræsentanter for andelshaverne samt specialister med tilknytning til aktuelle projekter adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 4

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

§ 27

Stk. 1

Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om væsentlige beslutninger, jfr. stk. 2, eller beslutninger efter § 6, 2. afsnit.

Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.

Stk. 2

Væsentlige beslutninger, det vil sige forslag om vedtægtsændringer, salg af fast ejendom, foreningsopløsning, nyt indskud eller iværksættelse af forbedringsarbejder eller ikke påtrængende istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 20%, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 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 ekstraordinær generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

Stk. 3

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

Stk. 4

Beslutning om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages endeligt med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

§ 28

Stk. 1

Der tages referat af generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og formanden eller næstformanden og udsendes til samtlige medlemmer.

Bestyrelsen

§ 29

Stk. 1

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

§ 30

Stk. 1.

Bestyrelsen består af 5 medlemmer som konstituerer sig selv med formand, næstformand, kasserer, sekretær og et bestyrelsesmedlem ved førstkommende bestyrelsesmøde. Endvidere vælges to stk. suppleanter, disse kan deltage ved møderne, dog uden stemmeret.

Stk. 2

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

Stk. 3

Formand og bestyrelsesmedlemmer vælges for to år ad gangen.
Bestyrelsessuppleanter vælges for et år ad gangen.
Genvalg kan finde sted.

Stk. 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 general- forsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem, sker for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

Stk. 5

Indtil gyldigt valg finder sted, varetages den daglige ledelse af de resterende medlemmer af bestyrelsen i samarbejde med administrator.

§ 31

Stk. 1

Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i afgørelsen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har en lignende tilknytning til, kan have væsentlig interesse i sagens afgørelse.

Stk. 2

Udgået

Stk. 3

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 32

Stk. 1

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i hans forfald af næstformanden så ofte anledning findes at foreligge, eller når et medlem af bestyrelsen eller viceværten eller administrator

begærer det, i så fald har viceværten, henholdsvis administrator ret til at deltage i det pågældende bestyrelsesmøde.

Stk. 2

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer, herunder formanden eller næstformanden, er tilstede, evt. ved fuldmagt. Ved stemmelighed er formandens, respektiv næstformandens, stemme afgørende. I øvrigt fremgår foreningens tegning af § 35.

Revision

§ 33

Stk. 1

Foreningens regnskab revideres af en registreret eller statsautoriseret revisor, der vælges af generalforsamlingen, jfr. § 25.

Hvis 1/5 af foreningens medlemmer kræver det, skal revisor være statsautoriseret.

Stk. 2

Regnskabsåret er 1. januar til 31. december (kalenderåret).

Stk. 3

Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

Revisor skal til brug for bestyrelsen føre revisionsprotokol, hvori han skal anføre, hvilke revisionsarbejder der er udført, og hvilke mangler vedrørende bogholderi og regnskabsvæsen, der måtte være konstateret. I forbindelse med sin beretning om revision af et årsregnskab, skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

Stk. 4

Regnskab og revisionsprotokol skal underskrives af bestyrelsen og administrator.

§ 34

Stk. 1

Det reviderede underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne senest samtidig med fremsendelse af eventuelle forslag til generalforsamlingen, jfr. § 26, stk. 2.

§ 35

Stk. 1

Foreningen tegnes udadtil af formanden samt et bestyrelsesmedlem, eller næstformanden samt to bestyrelsesmedlemmer. Dette gælder også ved pantsætning af ejendommen.

Stk. 2

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

Opløsning

§ 36

Stk. 1

Opløsningen ved likvidation forstås 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 medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 26. april 2011.

På ekstraordinær generalforsamling d. 27.09.2012 vedtaget ændring af § 3, stk. 2, og § 18, stk. 4.

På ekstraordinær generalforsamling d. 30.06.2014 vedtaget ændring af § 11, nyt stk. 3 og 4.

På ekstraordinær generalforsamling d. 09.02.2015 vedtaget ændring af § 9, stk. 1.

På ekstraordinær generalforsamling d. 30.07.2015 vedtaget ændring af § 15, stk. 6.

På ekstraordinær generalforsamling d. 21.06.2016 vedtaget ændring af § 15, stk. 6

På ordinær generalforsamling d. 08.06.2022 vedtaget ændring af § 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 18, 19, 26, 27 og 31.

I bestyrelsen:

Kasper Wünsche

Niels Peter Dollerup

Stefan Hilmar Bramsensgaard

Keld Nielsen

PENNEO

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

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

Kasper Max Wünsche

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-870785788814

IP: 212.237.xxx.xxx

2022-09-27 05:47:48 UTC

NEM ID 

Keld Penthin Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 47619740-05e2-410f-8e23-a69968289540

IP: 185.166.xxx.xxx

2022-09-27 09:07:37 UTC

Mit  

Stefan Hilmar Bramsensgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: edd77de8-1b6c-465e-b2cb-a6de2edfb786

IP: 212.237.xxx.xxx

2022-10-04 15:05:04 UTC

Mit  

Niels Peter Dollerup Enevoldsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-587966374004

IP: 193.28.xxx.xxx

2022-10-10 10:32:01 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Z3KUX-Y5652-7JWWD-240XL-X0W0Q-4W0C4

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>. 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>