Vedtægter
for

Andelsboligforeningen

ASSURANDØRERNES GAARD

Penneo dokumentnøgle: 6VWYM-1GUNQ-3OC4B-O9A6I-I6NAX-C1ZZA

§ 1

Foreningens navn og hjemsted:

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Assurandørernes Gaard, beliggende Bag Søndermarken 13-23, 2000 Frederiksberg.

Foreningens hjemsted er Frederiksberg kommune.

§ 2

Foreningens formål:

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr.nr. 1 bg Frederiksberg, beliggende Bag Søndermarken 13-23, 2000 Frederiksberg.

§ 3

Medlemmer:

Som medlem kan optages enhver, der er fyldt 18 år, eller som med bestyrelsens godkendelse samtidig med optagelsen indflytter i en bolig i foreningens ejendom, og betaler det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelle tillæg.

Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort 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 første afsnit. Hvis 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.

Beboere og juridiske personer - så som erhverv - som ikke indmeldte sig eller ikke fik mulighed for at indmelde sig i forbindelse med stiftelsen, kan senere optages som medlemmer, hvis generalforsamlingen træffer beslutning herom.

Ved udtrykket "beboer" forstås, at andelshaveren benytter lejligheden til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Ved udtrykket "indflytter" forstås, at andelshaveren tager lejligheden i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Hver beboer må kun have én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen. En andelshaver er dog berettiget til at overdrage retten til andelen (lejligheden) til dennes ægtefælle, en person, som andelshaveren har delt hustand med i andelen i mindst 2 år, eller til andelshaverens børn, børnebørn, forældre, bedsteforældre og søskende.

Penneo dokumentnøgle: 6VWYM-1GUNQ-3OC4B-O9A6I-I6NAX-C1ZZA

Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge denne overdraget til en person, der optages som andelshaver, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.

§ 4

Indskud:

Beboere, der ved stiftelsen indtræder som andelshavere, skal betaler et kontant indskud på kr. 1.500 pr. m². I øvrigt finansieres købet og afledte omkostninger med realkreditlån og/eller lån i et pengeinstitut, hvor sikkerhedsstillelse i forbindelse med låneoptagelsen sker ved udstedelsen af pantebreve med pant i ejendommen beliggende Bag Søndermarken 13-23, 2000 Frederiksberg.

Der skal ved senere indtræden i andelsboligforeningen betales et ekspeditionsgebyr i overensstemmelse med sædvanlig praksis. Dette gælder også, hvis andelshaverne rokerer i foreningens ejendom.

Eventuelle kontante indskud betales i forhold til fordelingstallet, jfr. § 6.

§ 5

Hæftelse:

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog stk. 2

For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaveren uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Et medlem eller hans bo hæfter efter stk. 1 og 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andel og bolig og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6

Andel:

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

Fordelingstallet for de enkelte andele er lig med den brøkdel, som boligafgiften for de enkelte boliger udgør af summen af samtlige boligafgifter for alle boligerne, sådan som det blev vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling.

Øvrige lokaler har, indtil generalforsamlingen bestemmer andet, intet fordelingstal, idet lokaliteterne udlejes eller benyttes af andelsboligforeningen.

De således ovenfor fastsatte fordelingstal kan ikke ændres, så længe der ikke sker ændringer i bygningernes status, indretning eller brug.

Penneo dokumentnøgle: 6VWYM-1GUNQ-3OC4B-O9A6I-I6NAX-C1ZZA

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.

§ 7

Pantsætning, arrest, udlæg m.m.

Andelen kan belånes og i øvrigt kreditorforfølges i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler et gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningsloven.

For andelene udstedes andelsbevis som lyder på navn. Beviserne udstedes, når åbningsbalance foreligger. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, som skal angive, at det træder i stedet for det bortkomne andelsbevis.

§ 8

Boligaftale:

Mellem foreningen og det enkelte medlem kan oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligafgiften og de øvrige vilkår angives.

Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale hidtidig lejekontrakt med de ændringer, som følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

Ved restance med boligafgift med videre opkræves et gebyr ved rykkerskrivelse, svarende til det påkravsgebyr der ifølge lejeloven kan opkrævesved for sen betaling af leje. Rykkergebyret er en pligtig pengeydelse.

§ 9

Boligafgift, betaling og bortfald af tillæg m.m.:

Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af boligafgiften for de enkelte boliger, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi.

Boligafgiften betales månedsvis forud og forfalder den 1. bankdag i hver måned, jfr. § 23.

Foretages forbedringer eller moderniseringer, der udelukkende kommer enkelte beboere til gode, skal de hermed forbundne udgifter udredes alene af disse beboere.

I forbindelse med stiftelsen af andelsboligforeningen blev følgende besluttet. Andelshavere, der indtræder i andelsboligforeningen betaler et såkaldt

Penneo dokumentnøgle: 6VWYM-1GUNQ-3OC4B-O9A6I-I6NAX-C1ZZA

Moderniserings "**Tillæg**". Tillægget defineres som forskellen mellem den reelle leje pr. m² p.a. for det enkelte lejemål, som den var gældende på tidspunktet for stiftelsen – (ekskl. eventuelt tillæg som følge af aftalt boligforbedring eller eventuelt tillæg for individuel forbedring samt ekskl. udgift til varme og eventuel antenne) og kr. 850 pr. m2 p.a. Tillægget forfalder månedsvis forud.

Tillægget bortfalder efter 10 år at regne fra 1. januar 2013 og betales således sidste gang den 1. januar 2023.

Andelshaveren er til enhver tid berettiget til at indfri de tillæg, som er beskrevet i denne bestemmelse (paragraf). Indfrielsen sker ved betaling af resttillægget diskonteret med den til enhver tid værende kassekreditrente i foreningen.

Hvis andelsboligforeningen på tidspunktet for indfrielsen ikke har en kassekredit diskonteres resttillægget på følgende prioriterede måde:

1. Med rentesatsen på foreningens fastforrentede lån i realkreditinstitut
2. Med rentesatsen på det af foreningens variabelt forrentede realkreditlån, som har den laveste rentesats.
3. Med en rentesats fastsat af bestyrelsen.

Indtil tillægget er bortfaldet eller indfriet, er andelshaveren, ved salg af andelen, ikke berettiget til at kræve betaling for (rest)værdien af forbedringen, der knytter sig til tillægget.

§ 10

Vedligeholdelse m.v.:

En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg samt fælles forsynings- og afløbsledninger. Andelsboligforeningen foretager for sin regning udskiftning og reparation af radiatorer og ventiler.

En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen/erhvervslokalet, så som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Endvidere omfatter andelshaverens vedligeholdelsespligt nødvendig renovering, herunder indvendig maling af hoveddøre, køkkendøre samt vinduer. Andelsboligforeningen har retten og pligten til for sin regning at foretage udvendig maling af nævnte effekter.

Udskiftning af el-målertavle er for andelshaverens regning.

En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, så som pulterrum, kælderrum, altaner, terrasser, have o. lign. For så vidt angår rum og områder i bygninger, omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.

Penneo dokumentnøgle: 6VWYM-1GUNQ-3OC4B-O9A6I-I6NAX-C1ZZA

En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne. Andelshaveren har, senest ved fraflytning, pligt til at fjerne ulovlig loftsbeklædning, herunder søm, skruer, lægter m.v.

Al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg, påhviler andelsboligforeningen. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden en nærmere fastsat frist. Forårsages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. dog § 23.

Vedtager generalforsamlingen at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem eller en lejer ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

§ 11

Forandringer:

Stk. 1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2 og 3. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen, senest 3 uger inden de iværksættes.

Stk. 2 Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte forandring vil stride mod stk. 1, eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Stk. 3 Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.

Stk. 4 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. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.

Stk. 5 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 3. I tilfælde, hvor der

Penneo dokumentnøgle: 6VWYM-1GUNQ-3OC4B-O9A6I-I6NAX-C1ZZA

kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

Stk. 6 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-5, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 23.

Stk. 7 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

§ 12

Fremleje:

Andelshavere, som er indtrådt i foreningen og som har overtaget deres andel inden den 31. marts 2016, er berettiget til at fremleje deres andel tidsubegrænset.

Andelshavere, som er indtrådt i foreningen og har overtaget deres andel den 31. marts 2016 eller senere, er, når de har beboet deres andel i 1 år, berettiget til at fremleje andelen i en tidsbegrænset periode på højst 2 år.

Efter udløbet af en fremlejeperiode på højst 2 år skal andelshaver selv bebo andelen og igen opfylde bopælspligten i en periode på minimum 1 år, før der kan gives tilladelse til nyt fremlejeforhold.

Enhver andelshaver er dog berettiget til at fremleje andelen tidsubegrænset til følgende personkreds: andelshaverens børn, børnebørn, forældre, bedsteforældre og søskende jf. § 3, stk. 6.

Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen, som kan opstille betingelser herfor. Andelshaver skal bebo andelsboligen i hele perioden.

Bestyrelsen skal i alle tilfælde godkende fremlejetageren.

Ved fremleje efter stk. 1, 2 og 4 skal fremlejegivende andelshaver straks skriftligt meddele administrator sin midlertidige nye adresse, telefonnummer og e-mailadresse. Den fremlejegivende andelshaver skal fortsat foranledige den månedlige boligafgift indbetalt til administrators kontor.

§ 13

Husorden:

Penneo dokumentnøgle: 6VWYM-1GUNQ-3OC4B-O9A6I-I6NAX-C1ZZA

Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, herunder husdyrhold.

Gentagne overtrædelser af husordenen, som ikke efter 7 dages anbefalet påkrav fra bestyrelsen eller fra administrator ophører, betragtes som væsentlig misligholdelse af forpligtelserne overfor foreningen og kan medføre sanktioner som nævnt i § 23.

§ 14

Overdragelse af andel:

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel til enhver, der beboer eller samtidig med overtagelsen indflytter i den til andelen hørende bolig.

Hvis det lovgivningsmæssigt og byggeteknisk er muligt, er en andelshaver berettiget til købe en andel, der horisontalt eller vertikalt, støder op til andelshaverens egen andel, under forudsætning af, at de to andele sammenlægges uden ugrundet ophold.

Bortset fra salg af andel efter stk. 2, skal bestyrelsen godkende den nye andelshaver. Ved alle salg betales et ekspeditionsgebyr, jfr. § 4, stk. 2.

Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

§ 14 A

Når en eventuel lejelejlighed i ejendommen bliver ledig, bestemmer følgende retningslinjer i nævnte rækkefølge, hvem der tilbydes at købe lejligheden som andel:

Til andelshavere, der er indtegnet på en **intern venteliste** hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten går forud for de senere indtegnede.

Hvis det lovgivningsmæssigt og byggeteknisk er muligt, er køber af en andel efter stk. stk. 2 og 3 i §14 berettiget til at bibeholde sin egen andel under forudsætning af, at de to andele sammenlægges uden ugrundet ophold.

Hvis ingen på den interne ventelisten selv ønsker at købe den tomme lejelejlighed som andel, tilbydes lejligheden, i form af andel, til en person der står på en **ekstern venteliste**, således at den, der først er indtegnet på ventelisten går forud for de senere indtegnede.

Berettiget til at stå på den eksterne venteliste er personer, som er anvist af andelshavere i foreningen. Hver andel har alene ret til at have én person anvist på listen.

§ 15

Penneo dokumentnøgle: 6VWYM-1GUNQ-3OC4B-O9A6I-I6NAX-C1ZZA

Overdragelsessum:

Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen efter lovgivningens regler herom. Overdragelsessummen skal indbetales til administrators kontor, jfr. § 17, stk. 5, før indflytning i boligen må ske.

Værdien af andelen i foreningens formue fastsættes af generalforsamlingen. Andelsværdien opgøres i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Generalforsamlingens fastsættelse af andelsværdien er bindende, selv om der lovligt kunne være fastsat en højere pris.

Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.

Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.

Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes et pristillæg eller et prisnedslag under hensyn hertil.

Penneo dokumentnøgle: 6VWYM-1GUNQ-3OC4B-O9A6I-I6NAX-C1ZZA

§ 16

Vurdering af andel:

Sælger skal inden overdragelse igangsættes fremlægge erklæring fra en autoriseret el-installatør, anvist af bestyrelsen, om at lejlighedens elinstallationer er synet og fundet i lovlig og brugbar stand. Såfremt der ved synet findes forhold der skal udbedres for at installationerne kan erklæres lovlige, skal disse forhold udbedres, og andelen skal synes på ny af den af bestyrelsen anviste installatør, således at der foreligger erklæring om lovligheden inden overdragelsen igangsættes.
Udgiften til erklæring og eventuel lovliggørelse samt afhjælpning af mangler ved lejlighedens el- installationer, der foretages af en autoriseret el-installatør, betales af den fraflyttende andelshaver (sælger).

Såfremt sælgeren påberåber sig forbedringer, der skal indgå i salgsprisen, eller hvis bestyrelsen vurderer at andelslejlighedens vedligeholdelsestilstand påkræver det, anviser bestyrelsen en autoriseret vurderingsmand, som foretager en opgørelse af prisen for forbedringer og inventar i overensstemmelse med lovgivningens regler herom. Vurderingsmanden kan tillige fastsætte eventuelt nedslag for mangelfuld vedligeholdelse eller beløb til lovliggørelse af installationer. Bestyrelsen godkender den fremkomne pris. Honorar til vurderingsmanden betales af den fraflyttende andelshaver.

Hvis den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere bestyrelsens godkendte pris for forbedringer og inventar samt eventuelle fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand eller beløb til lovliggørelse af installationer, foretages vurdering 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 besigtigelse af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen til at deltage. Skønsmanden udarbejder en vurderingsrapport, hvori prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer selv bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttede 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.

§ 17

Fremgangsmåden:

Inden aftalens indgåelse skal sælgeren til køberen udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, samt udlevere andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget tillige med en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse og om straf i Lov om Andelsboligforeninger og andre Boligfællesskaber.

Foreningen kan endvidere kræve, at sælgeren 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.

Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, som forsynes med bestyrelsens påtegning og godkendelse.

Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan forlange, at overdragelsesaftalen skal oprettes på en standardformular. Bestyrelsen kan endvidere kræve, at sælger refunderer udgiften til nøgletalsoplysninger og forespørgsel til andelsboligbogen, samt at sælger refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion.

Overdragelsessummen skal før indflytning i boligen indbetales til foreningens administrator, jfr. § 15, som efter fradrag af foreningens eventuelle tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver. Foreningen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for betaling af ikke-forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o. lign.

Penneo dokumentnøgle: 6VWYM-1GUNQ-3OC4B-O9A6I-I6NAX-C1ZZA

Foreningen er endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved det overtagede.

§ 18

Straks på overtagelsesdagen skal køberen med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, som i henhold til overdragelsesaftalen er overtaget sammen med boligen. Efter endt godkendelse af boligen og det medfølgende inventar og løsøre, frigives købesummen med fradrag for de i § 17 nævnte beløb til sælgeren.

Såfremt køberen straks skriftligt dokumenterer mangler, kan administrator, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et passende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

§ 19

Har andelshaveren, herunder et eventuelt bo efter andelshaveren, ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med lovgivningens eller nærværende vedtægters bestemmelser herom, bestemmer bestyrelsen hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i §§ 17 og 18.

§ 20

Dødsfald:

Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab af foreningen og beboelse af boligen.

Såfremt ægtefællen ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har ægtefællen ret til, efter reglerne i § 14 at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.

Hvis der ikke efterlades ægtefælle, har den, som umiddelbart forud for dødsfaldet har haft fælles husstand med andelshaveren, ret til at indtræde i foreningen og overtage boligen.

Efterlades hverken ægtefælle eller samlever, kan en person, der er omfattet af persongruppen i § 14, overtage andelen og boligen. Dette omfatter personer, som afdøde har testamenteret andelen og boligen til.

Såfremt ingen af de ovennævnte persongrupper ønsker at overtage andelen og boligen, finder § 19 tilsvarende anvendelse.

Erhververen skal godkendes af bestyrelsen, ligesom prisen for overtagelsen skal godkendes af bestyrelsen.

Penneo dokumentnøgle: 6VWYM-1GUNQ-3OC4B-O9A6I-I6NAX-C1ZZA

§ 21

Samlivsophævelse:

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 medlemskab og beboelse af boligen.

Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter boligen, skal dennes ægtefælle indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse overtager retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig.

§ 22

Opsigelse:

Andelshaveren kan ikke opsige medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-21 om overdragelse af andel.

§ 23

Eksklusion:

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

1. Når et medlem ikke betaler indskud, resterende indskud eller andre skyldige beløb af enhver art, og det skyldige beløb ikke er betalt senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.

2. Når et medlem er i restance med boligafgift eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler. Såfremt foreningen administreres af en professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms.

3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, så det er til gene for de øvrige medlemmer.

4. foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 11 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 11, stk. 7

5. Når et medlem i forbindelse med overdragelse af en andel indgår aftaler, der er i strid med lovgivningens og vedtægternes bestemmelser herom, herunder når et medlem betinger sig en højere pris, end den pris, der er godkendt af

Penneo dokumentnøgle: 6VWYM-1GUNQ-3OC4B-O9A6I-I6NAX-C1ZZA

andelsboligforeningens bestyrelse, i henhold til bestemmelserne herom i vedtægterne og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

6. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, som efter lejelovgivningen berettiger udlejer til at hæve lejemålet.

7. Når et medlem gentagne gange overtræder husordenen (jf. § 13)

8. Når et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer.

Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 14 A. (finder anvendelse hvis nr. 1 er valgt i § 14)

§ 24

Generalforsamling:

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 6 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning.

2. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse.

3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

4. Forslag.

5. Valg af bestyrelse.

6. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator, dog med respekt af eventuelt opsigelsesvarsel i en mellem administrator og andelsboligforeningen indgået administrationsaftale.

§ 25

Penneo dokumentnøgle: 6VWYM-1GUNQ-3OC4B-O9A6I-I6NAX-C1ZZA

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.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen, eller andelshaverne ved opslag eller på anden lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at forslaget kommer til behandling.

Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator samt repræsentanter for andelshaverne har adgang til at deltage i samt at tage ordet på generalforsamlingen.

Hver andel giver én stemme. Andelshavere, der på tidspunktet for generalforsamlingens indkaldelse er i restance med boligafgift eller andre ydelser til foreningen, er dog ikke stemmeberettigede.

En andelshaver kan give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller et andet medlem af foreningen.

§ 26

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, bortset fra forhold nævnt i stk. 2. Dog skal mindst 1/5 af foreningens andele være repræsenteret for at beslutning kan træffes.

Forslag om vedtægtsændringer, salg af fast ejendom, herunder salg af foreningens sidste lejelejlighed som andel, foreningens opløsning, om nyt indskud, om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25 %, eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift, kan kun vedtages af en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede, og hvor mindst 2/3 af de fremmødte stemmer for. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men stemmer mindst 2/3 af de fremmødte medlemmer for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange medlemmer, der er mødt, jfr. dog stk. 1.

§ 27

Dirigent m.v.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

Generalforsamlingen vælger tillige referent, der fører referat fra generalforsamlingen. Referatet underskrives af referenten, dirigenten og hele bestyrelsen.

Penneo dokumentnøgle: 6VWYM-1GUNQ-3OC4B-O9A6I-I6NAX-C1ZZA

§ 28

Bestyrelsen:

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

§ 29

Bestyrelsesmedlemmer:

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

Formanden vælges af generalforsamlingen for ét år ad gangen.

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

Generalforsamlingen vælger desuden for ét år ad gangen 1 eller 2 bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge. Suppleanter kan deltage i bestyrelsesmøder, dog uden stemmeret.

Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan alene vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun én person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.

Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær.

Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling.

Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, kan bestyrelsen supplere sig selv indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 30

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.

Sekretæren skal påse, at der føres protokol fra bestyrelsesmøderne. Protokollatet underskrives så vidt muligt af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

Penneo dokumentnøgle: 6VWYM-1GUNQ-3OC4B-O9A6I-I6NAX-C1ZZA

§ 31

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, eller i hans forfald af næstformanden, så ofte anledningen findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af medlemmerne, hvoraf mindst 1 medlem skal være formanden eller næstformanden, er til stede.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens, eller i hans forfald, næstformandens stemme udslaget.

§ 32

Tegningsregel:

Foreningen tegnes af 3 bestyrelsesmedlemmer i forening, hvoraf mindst én skal være formanden eller næstformanden.

§ 33

Regnskab og revision:

Foreningens regnskabsår løber fra den 1. oktober til den 30. september. Første regnskabsår løber fra overtagelsen af ejendommen og indtil den 30. september 2013. Årsregnskabet udarbejdes af en statsautoriseret eller registreret revisor i overensstemmelse med god regnskabsskik.

Revisor vælges af generalforsamlingen.

§ 34

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

§ 35

Opløsning:

Opløsning ved likvidation forestås af 2 likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til enhver tid værende medlemmer i forhold til deres andeles størrelse.

§ 36

Penneo dokumentnøgle: 6VWYM-1GUNQ-3OC4B-O9A6I-I6NAX-C1ZZA

Retsklausul:

Eventuel tvister om forståelsen eller fortolkningen af ovenstående vedtægtsbestemmelser kan indbringes for domstolene.

§ 37

Bemyndigelser:

Låneomlægninger eller ændring af øvrige finansielle forhold (aktiver som passiver) kan alene besluttes på en generalforsamling. Bestyrelsen er dog generelt bemyndiget til i samråd med administrator at foretage omprioritering af ejendommens eksisterende gæld i kreditforeninger og pengeinstitutter i det omfang, hvor ydelsen på nyt lån – i forhold til det eksisterende lån - bliver mindre, og løbetiden maksimalt forlænges med 1 år.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamlinger den 20. november og 11. december 2012, ændret på den ekstraordinære generalforsamling den 10. september 2013, på den ekstraordinære generalforsamling den 8. marts 2016. på den ordinære generalforsamling den 29. januar 2019. på den ordinære generalforsamling ved brevstemme 27. januar 2021. og senest på den ordinære generalforsamling den 15. marts 2022. senest vedtaget på generalforsamlingen den 28. januar 2026.

Underskrevet ved digital signatur af bestyrelsen:

Jan Buntzen, formand
Asa Jorunn Hauksdottir, næstformand
Christopher Mulvad Groot
Lars Jakob Toftum
Ida Deepa Sander

Penneo dokumentnøgle: 6VWYM-1GUNQ-3OC4B-O9A6I-I6NAX-C1ZZA

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."

Sofie Fogtmann
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 48dc2dd0-df39-4207-a54d-3c823a84af81
IP: 77.241.xxx.xxx
2026-02-10 12:55:25 UTC

MitID

Jan Buntzen
Bestyrelsesformand
Serienummer: c92a240f-d79f-49b3-9a33-50c8155424ab
IP: 89.23.xxx.xxx
2026-02-10 14:08:05 UTC

MitID

Ricardo Ardizzone Anthony Miranda
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: a2b16b2b-c9f0-436b-a4da-746706c748d2
IP: 89.23.xxx.xxx
2026-02-10 14:50:05 UTC

MitID

Asa Jorunn Hauksdottir
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 326304e9-d5ea-4ca1-b2ad-117ddfe20651
IP: 89.23.xxx.xxx
2026-02-12 18:10:55 UTC

MitID

Mette Karina Johansen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 96653e59-15d7-43a0-8e11-449a6f913262
IP: 80.208.xxx.xxx
2026-02-14 12:19:15 UTC

MitID

Lars Jacob Toftum
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: ade95b0a-aeeb-415d-a418-49092fe4b127
IP: 89.23.xxx.xxx
2026-02-17 09:46:51 UTC

MitID

Penneo dokumentnøgle: 6VWYM-1GUNQ-3OC4B-O9A6I-I6NAX-C1ZZA

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.