

Ejd. nr. 63325

**VEDTÆGTER
FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN
KATRINEDAL**

Navn, hjemsted og formål.

§ 1. Foreningens navn er Andelsboligforeningen Katrinedal. Foreningens hjemsted er i Københavns kommune.

§ 2. Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr. nr. 986 Vanløse, beliggende Vanløse Alle 96-98, Katrinedalsvej 50-56 og Tustrupvej 1-7, 2720 Vanløse.

Medlemmer.

§ 3. Som medlem kan optages enhver, der har eller i forbindelse med optagelsen som medlem overtager brugsretten til lokaler, foreningens ejendom. Medlemskabet kan kun vedrøre de lokaler, brugsretten omfatter.

stk. 2. Lejere, der havde brugsret til lokaler i ejendommen ved foreningens stiftelse, og som ikke indmeldte sig på dette tidspunkt, kan senere optages som medlemmer efter generalforsamlingens beslutning.

stk. 3. Generalforsamlingen afgør, om lejere af lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse samt ejendomsfunktionærer kan blive optaget som medlem.

stk. 4. Hvert medlem må kun have brugsret til een beboelseslejlighed og er forpligtet til at benytte lejligheden, jfr. dog § 12.

stk. 5. Ved sammenlægning af lejligheder har andelshavere kun ret til at sammenlægge med en lejlighed ud over deres egen lejlighed, og der skal være direkte forbindelse.

stk. 6. Sammenlægning kan ske både lodret og vandret. Den eneste undtagelse for vandret sammenlægning, er hvis der er en brandmur i mellem lejlighederne. Sammenlægning kan kun ske efter godkendelse fra Københavns Kommune og andelsboligforeningens bestyrelse.

Kommunikation.

§ 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.

stk. 2 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 inkassopåkrav) og varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden).

stk. 3. Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondance ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom eller såfremt et medlem udtrykkeligt skriftligt har anmodet herom.

stk. 4. Det enkelte medlem er ansvarlig for, at administrator har den til enhver tid gældende e-mail-adresse 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.

stk. 5. Bestyrelsen, administrator og medlemmerne er, uanset ovenstående bestemmelser berettiget til at give alle former for meddelelser med almindelig post.

Indskud, hæftelse og andel.

§ 4. For beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet et beløb svarende til kr. 300 pr. m², hvori modregnes forudbetalt husleje, depositum og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto. Eventuel difference betales efter retningslinjer fastsat af bestyrelsen.

stk. 2. Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen skal, der ud over indskud betales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 15 godkendes for andel og lejlighed.

§ 5. Medlemmerne hæfter kun med deres indskud for foreningens forpligtelser, jfr. dog stk. 2.

stk. 2. For de lån i kreditforeninger og 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 medlemmerne uanset stk. 1 personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

stk. 3. Et fratrædende medlem eller hans bo hæfter efter stk. 2, indtil en ny godkendt andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6. 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.

§ 7. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboliglovens § 4a. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-21.

Boligaftale.

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

stk. 2. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

Boligafgift.

§ 9. Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af boligafgiften for de enkelte lejligheder, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgitternes størrelse kommer til at svare til lejlighedernes indbyrdes værdi.

stk. 2. Ved restance i boligafgiften vil andelshaverne blive afkrævet et gebyr på kr. 50,00 på 1. og 2. rykker. Gebyret betragtes som pligtig pengeydelse. Ved manglende betaling af gebyret, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør, jf. § 23.

stk. 3. Andelshavere med brugsret til altaner betaler herudover et særforbedringstillæg til boligafgiften.

Særforbedringstillægget udgør for følgende lejligheder:

Vanløse Alle 96, 1. tv.	8.081 kr. pr. år
Vanløse Alle 96, 2. tv.	9.129 kr. pr. år
Vanløse Alle 98, st. tv.	8.170 kr. pr. år
Vanløse Alle 98, 1. sal	8.359 kr. pr. år
Vanløse Alle 98, 2. tv.	8.042 kr. pr. år
Vanløse Alle 98, 2. th.	9.407 kr. pr. år
Katrinedsvej 56, 1. tv.	7.973 kr. pr. år
Katrinedsvej 56, 1. th.	8.359 kr. pr. år
Katrinedsvej 56, 2. tv.	8.497 kr. pr. år
Katrinedsvej 56, 2. th.	9.407 kr. pr. år
Katrinedsvej 54, 1. th.	9.221 kr. pr. år
Katrinedsvej 54, 2. tv.	9.407 kr. pr. år
Katrinedsvej 54, 2. th.	10.268 kr. pr. år
Katrinedsvej 52, st.	8.359 kr. pr. år
Katrinedsvej 52, 1. tv.	9.221 kr. pr. år
Katrinedsvej 52, 1. th.	8.359 kr. pr. år
Katrinedsvej 52, 2. th.	9.407 kr. pr. år
Katrinedsvej 50, st.	8.553 kr. pr. år
Tustrupvej 3, st. tv.	8.359 kr. pr. år
Tustrupvej 3, st. th.	8.170 kr. pr. år
Tustrupvej 3, 1. tv.	8.359 kr. pr. år
Tustrupvej 3, 1. th.	8.359 kr. pr. år
Tustrupvej 3, 2. tv.	9.407 kr. pr. år
Tustrupvej 3, 2. th.	9.407 kr. pr. år
Tustrupvej 5, st. tv.	8.170 kr. pr. år
Tustrupvej 5, st. th.	6.409 kr. pr. år

Tustrupvej 5, 1. tv.	8.359 kr. pr. år
Tustrupvej 5, 1. th.	8.359 kr. pr. år
Tustrupvej 5, 2. tv.	9.407 kr. pr. år
Tustrupvej 5, 2. th.	9.407 kr. pr. år
Tustrupvej 7, 1. tv.	8.359 kr. pr. år
Tustrupvej 7, 2. th.	8.042 kr. pr. år

Der er i forvejen etableret altan på følgende lejligheder – disse altaner er ikke med i altanprojektet igangsat i 2018:

Vanløse Alle 96 – 1. th og 2. th.
 Katrinedalsvej 52 – 1. tv og 2. tv.
 Tustrupvej 1 – 1. tv og 2. tv.

Når det samlede lån for altanerne er tilbagebetalt, fastsætter den førstkomende generalforsamling forbedringstillægget for altanerne. Denne skal, så vidt muligt, afspejle vedligeholdelsesstanden og dække løbende udgifter til vedligeholdelse. Forbedringstillægget kan ændres fra generalforsamling til generalforsamling. Ændringsforslag indarbejdes i foreningens driftsbudgetter og vedtages ligeledes sammen med dette. Skulle foreningen på sigt være nødsaget til at udskifte altanerne, og dette kræver finansiering i form af hjemtagelse af lån, bør forbedringstillægget ændres, sådan så det afspejler lånets ydelser, ligesom tillægget gjorde ved altanernes oprindelige vedtagelse.

Vedligeholdelse.

§ 10. Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren, dog bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger (lodrette strenge incl. afgreninger). Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, så som f.eks. stikkontakter, køkkenborde, gulve, døre og skabe, dog med undtagelse af vinduer samt hoveddøre. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

stk. 2 Andelsboligforeningen har vedligeholdelses- og udskiftningspligten af altanerne. Andelshaver varetager og forpligter sig til, som minimum én gang om året at oliere hårdtræs gulv og hårdtræshåndlister. Ved misligholdelse af altaner, kan bestyrelsen i henhold til § 10, stk. 3 (ny) til enhver tid kræve, at andelshaveren betaler udgifter til bestilt maler, der vil udføre arbejdet.

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

stk. 4. Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

Forandringer.

§ 11. 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. 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 denne tilladelse desuden forevises til og godkendes af bestyrelsen inden, at arbejdet kan iværksættes. Yderligere skal arbejdet dokumenteres undervejs og deles med bestyrelsen. I tilfælde af brud på offentlige forskrifter, der bringer tvivl omkring forandringers forsvarlighed eller lovlighed er bestyrelsen bemyndiget til for andelshaverens regning at bringe forholdet i overensstemmelse med lovgivning.

stk. 2 A. Når en andelshaver har fået godkendt en sammenlægning, skal andelshaveren i sin ansøgning til kommunen om sammenlægning, vedlægge godkendelsen fra bestyrelsen, samt tegninger over planlagte ændringer. Ansøgningen til kommunen sker på andelshaverens regning. Sammenlægningen skal være færdiggjort senest 1 år efter overtagelsen af andel nummer 2.

stk. 3. Enhver forandring, der kræver bygge- eller installationstilladelse, må ikke tages i brug, før ibrugtagningstilladelse er afleveret til bestyrelsen.

stk. 4. Ved enhver forandring, der kræver autoriseret installatør, skal andelshaveren forevise kvitteret original regning samt aflevere fotokopi af denne/disse til bestyrelsen eller en godkendelse fra autoriseret installatør.

stk. 5. Alle øvrige forandringer/vedligeholdelsesarbejder kan iværksættes uden oplysningspligt til bestyrelsen.

Fremleje mv.

§ 12. En andelshaver kan kun fremleje eller låne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når en andelshaver af særlige grunde (udstationering i forbindelse med arbejde, studier, sygdommelding etc.) midlertidig må fraflytte sin lejlighed for en kortere periode, dog maksimalt af 2 års varighed. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

Husorden.

§ 13. Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, herunder husdyrhold.

Overdragelse af andelen.

§ 14. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han/hun berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives.

stk. 2. Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i § 20 og § 21:

- a) Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han/hun er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie, ved bytning, en person, der i mindst 1 år før overdragelsen har haft fælles husstand med andelshaveren.
- b) Andelshavere kan ved testamente, tinglyst eller bevidnet af bestyrelsen, indstille sin efterfølger i forbindelse med dødsfald, jfr. vedtægternes § 20 stk. 1 og 2 vedr. efterlevende ægtefælle.
- c) Dernæst kommer de omkringliggende andelshavere i betragtning, hvis overtagelsen sker i forbindelse med en sammenlægning. Generalforsamlingen kan til enhver tid beslutte at stoppe for lejlighedssammenlægninger.
- d) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Sker overdragelsen i henhold til denne bestemmelse, overtager den fraflyttede andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne lejlighed.
- e) Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.

stk. 3. Evt. sammenlægninger samt andre andelshavere i foreningen skal tilkendegive interesse indenfor 1 uge og inden for 3 uger give endeligt svar fra opsigelsestidspunktet.

stk. 4. Ved overdragelsen af en andel til et familiemedlem i lige linie, skal andelshaveren have beboet andelen i mindst 1 år, før overdragelsen kan finde sted

Overdragelse af andelen.

§ 15. Ved overdragelsen af en andel må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

stk. 2. Ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen ved generalforsamlingsbeslutning gældende for tiden indtil næste ordinære generalforsamling til en af følgende værdier:

- a) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.
- b) Den senest ansatte ejendomsværdi (kontantejendomsværdien) med eventuelle reguleringer efter § 2 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme. Ved opgørelsen af foreningens formue optages prioritetsgæld på ejendommen efter kursværdi.

Til beløbene under a) og c) lægges værdien af forbedringer, der er udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen. Generalforsamlingsbeslutningen er bindende, selvom en højere pris kunne opnås. Ved opgørelsen må værdien af andelen i foreningens formue ikke medregnes med et højere beløb end det, der følger af foranstående beregning.

stk. 3. Værdien af forbedringer i lejligheden fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage. Desuden vurderes det antal timer, der angives at være brugt på arbejdet, hvis andelshaveren selv har udført dette. Den nødvendige timeopgørelse udfærdiges af andelshaveren og bestyrelsen i fællesskab, og der fastsættes en rimelig pris på arbejdet. Såfremt andelshaveren ikke kan godkende den fastsatte pris, følges proceduren i § 16.

stk. 4. Værdien af inventar fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage. Køber kan nægte at overtage inventar, der ikke er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden.

§ 15 a. I tilfælde af at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 23 om eksklusion.

Stk. 2. Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedssydler og med tillæg af de nævnte beløb.

§ 16. Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar, løsøre, fejl og mangler sker på grundlag af en vurdering foretaget af en vurderingsmand udpeget af bestyrelsen. Denne vurdering skal ske ved hver overdragelse. Der skal tillige udarbejdes el-tjek og vvs-tjek, som skal foretages af en autoriseret håndværker. Udgifterne til vurdering og tjek betales af den fraflyttende andelshaver. Til brug for vurdering udarbejder den fraflyttende andelshaver en opgørelse over foretagne forbedringer m.v.

stk. 2. Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller –nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

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

Stk. 2. 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. 3. Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning og godkendelse.

Stk. 4. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsesaftalen skal oprettes på en standardformular.

Stk. 5. Overdragelsessummen skal indbetales til foreningen - som efter fradrag af sine tilgodehaver og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – afregnes provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen 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 varmeudgift og manglende rydning af loft og/eller kælderrum o. lign. Idet bestyrelsen er berettiget til – efter afgivet påkrav og frist for rydning, at bortskaffe løsøre på kælder og/eller loftrum. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved overtagelsen.

Stk. 6. Snarest muligt efter køberens overtagelse af lejligheden skal denne med bestyrelsen gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med lejligheden.

Stk. 7. Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, skal denne senest 3 uger efter overdragelsen skriftligt gøre bestyrelsen opmærksom på, at han ønsker prisnedslag, samt vedlægge et forslag til ændringer i vurderingen. Bestyrelsen kan da, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælger, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

Stk. 8. Såfremt bestyrelsen ikke skønner kravet rimeligt, kan køber forlange, at lejligheden vurderes af en skønsmand. Dette forudsætter, at køber senest 1 uge efter bestyrelsens svar skriftligt beder bestyrelsen om en skønsmand.

§ 18. Har andelshaveren ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed efter reglerne i § 14 og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17.

§ 19. En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstandsmedlem, der i mindst 1 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

Dødsfald.

§ 20. Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at forsætte medlemsskab og beboelse af lejligheden.

stk. 2. Såfremt ægtefællen ikke ønsker at fortsætte medlemsskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 14 at indstille, hvem der skal overtage andel og lejlighed.

stk. 3. Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til personer, som beboede lejligheden ved dødsfaldet, og som i mindst 1 år havde haft fælles husstand med andelshaveren. Herefter gives fortrinsret til personer, der var beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op- og nedstigende linie. § 14 stk. 1 og § 17 finder tilsvarende anvendelse.

stk. 4. Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i en måned, der indtræder næst efter 3-månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 18 tilsvarende anvendelse.

Samlivsophævelse.

§ 21. Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemsskab og beboelse af lejligheden.

stk. 2. Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden, skal ægtefællen indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse bevarer retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed efter reglerne i § 14.

stk. 3. Reglerne i stk. 1 og stk. 2 finder tilsvarende anvendelse for husstandsmedlemmer, der i mindst 1 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

Opsigelse.

§ 22. Andelshaverne kan ikke opsiges medlemsskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14 - 19 om overførsel af andelen.

Eksklusion.

§ 23. Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans/hendes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 hverdage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet med oplysning om, at manglende betaling kan medføre eksklusion.
2. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller enhver andel ydelse, som udspringer af medlemsskabet af foreningen eller brugsretten til en andel (så som varme- og vandbidrag, antennebidrag, herunder Copydan, vaskeri, renter og afdrag på et garanteret lån, rykkergebyrer samt udbedring af vedligeholdelsesarbejder m.v.), og medlemmet ikke har berigtiget restancen med tillæg af påkravsgebyr senest 3 hverdage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet med oplysning om, at manglende betaling kan medføre eksklusion.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt eller optræder til alvorlig skade eller ulempe for andre medlemmer eller foreningens virksomhed.
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 ikke har overholdt 1-års fristen for godkendelse og gennemførelse af en sammenlægning af andele. Godkendelsen skal ske af de rette myndigheder. Eksklusionen er gældende for den sidst erhvervede andel.

stk. 2. Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 18.

Generalforsamling.

§ 24. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måned efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

- 1) Bestyrelsens beretning.
- 2) Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
- 3) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 4) Forslag.
- 5) Valg af bestyrelsen.
- 6) Valg af administrator og revisor.
- 7) Eventuelt.

stk. 2. 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.

§ 25. 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.

stk. 2. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage for generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

stk. 3. Adgang til generalforsamling har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator og revisor samt personer indbudt af bestyrelsen, har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

stk. 4. Hver andel giver kun en stemme, dette gælder også for sammenlagte lejligheder. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

§ 26. Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændring, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.

stk. 2. Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis

finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25%, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal blandt de fremmødte. 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 en ny generalforsamling og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

stk. 3. Ændring af vedtægternes § 5 kræver samtykke fra de kreditorer, over for hvem andelshaverne hæfter solidarisk.

stk. 4. Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige medlemmer. Er der ikke mindst 3/4 af samtlige medlemmer, til stede på generalforsamlingen, men er et flertal på mindst 3/4 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 3/4 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

§ 27. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren skriver referat. Dette underskrives af dirigenten og bestyrelsen. Referatet skal udsendes eller omdeles til andelshaverne senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelsen.

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

§ 29. Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en sekretær. Såfremt formanden fratræder i utide, træder næstformanden i formandens sted indtil næste generalforsamling. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.

stk. 2. Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Der kan kun vælges een person fra hver husstand.

stk. 3. Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges 2 bestyrelsesmedlemmer dog kun for 1 år ad gangen. Bestyrelsessuppleanterne vælges for 1 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 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.

§ 30. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han/hun eller en person, som han/hun er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

stk. 2. Der skrives referat af forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Referatet indføres i en protokol, der underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet. Protokollen skal på begæring forevises foreningens medlemmer.

stk. 3. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 31. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald, af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 1 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 stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i dennes forfald næstformandens stemme udslaget.

§ 32. Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Administration.

§ 33. Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

Regnskab og revision.

§ 34. Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen.

stk. 2. Bestyrelsen foreslår i forbindelse med årsregnskabet, hvilken metode, der skal anvendes ved fastsættelse af andelens værdi, samt hvilken værdi, andelene herefter skal have.

stk. 3. Andelenes værdi fastsættes på den ordinære generalforsamling og er gældende fra denne dato og til næste ordinære generalforsamling.

§ 35. Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet, revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid af sætte revisor.

stk. 2. Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Opløsning.

§ 36. Opløsningen ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

stk. 2. Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling. §§ 9 og 14 er ændret på generalforsamling den 29. marts 2000. Ændringer i §§ 7, 8, 15, 15 a, 17, 23, 26 og 29 vedtaget på generalforsamling den 24. april 2001. Ændringer i §§ 7, 15a og 17 vedtaget på generalforsamling den 21. april 2005. Det er vedtaget på generalforsamling den 24. april 2006 at § 14 stk. 2 e) og § 14 stk. 5 udgår. Herefter bliver § 14 stk. 2 f) til § 14 stk. 2 e).

Ændring af § 16 og tilføjelse til § 17, stk. 5 vedtaget på ekstraordinær generalforsamling d. 13. november 2013.

Ændring af § 16 og tilføjelse af ny § 3A, vedtaget på ordinær generalforsamling d. 20. april 2017.

Tilføjelse af ny § 9, stk. 3 og tilføjelse af ny § 10, stk. 2, hvor nuværende § 10, stk. 2-3 konsekvensrettes som følge heraf til at hedde § 10, stk. 3-4, vedtaget på ordinær generalforsamling d. 18. april 2018 samt ved altanprojektets afslutning i 2022 (§9 stk. 3).

Nærværende vedtægter er underskrevet digitalt af bestyrelsen. Som dokumentation for digital signering henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende vedtægter.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.


Christian Roslind Fog

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-247443520896
Tidspunkt for underskrift: 06-10-2022 kl.: 11:25:38
Underskrevet med NemID

Nanna Egholm

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-671269765145
Tidspunkt for underskrift: 06-10-2022 kl.: 12:04:30
Underskrevet med NemID

CHRISTINE EK

Som Bestyrelsesmedlem 
Tidspunkt for underskrift: 11-10-2022 kl.: 09:24:52
Underskrevet med BankID (SE)

Martin Jensen Meyland

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-061199925331
Tidspunkt for underskrift: 06-10-2022 kl.: 15:24:01
Underskrevet med NemID

Alex Frank Kejser Hermansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-180439741293
Tidspunkt for underskrift: 12-10-2022 kl.: 16:08:52
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 33015blMspwS248517543