

Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S
St. Kongensgade 24 B
1264 København K
Tlf. 33 13 78 00

**Vedtægter
For
Andelsboligforeningen
Maltagade 15-19,
Parmagade 46-52 og
Siciliensgade 2-4
2300 København S.**

§ 1

Foreningens navn og hjemsted:

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Maltagade 15-19, Parmagade 46-52 og Siciliensgade 2-4, 2300 København S

Foreningens hjemsted er Københavns kommune.

§ 2

Foreningens formål:

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr. nr. 3590, Sundbyøster beliggende Maltagade 15-19, Parmagade 46-52 og Siciliensgade 2-4, 2300 København S.

§ 3

Medlemmer:

Som medlem kan optages enhver, der enten ved stiftelsen af foreningen bebor ejendommen, herunder personer, som med bestyrelsens godkendelse samtidig med optagelsen indflytter i en bolig i foreningens ejendom, eller personer, herunder juridiske personer, der har erhverv i ejendommen. Hvert medlem må kun have een bolig og er forpligtet til at bebo boligen. I forbindelse med eventuel sammenlægning af lejligheder i ejendommen skal andelshaveren uden ugrundet ophold gennemføre sammenlægningen. I perioden hvor sammenlægningen gennemføres har andelshaveren kun én stemme, svarende til én andel.

Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre der er tale om det sidste tilbageværende udlejede lejemål.

Som medlem kan ligeledes optages den, som køber en lejlighed i ejendommen og udlejer denne til egne børn, jf. reglerne om forældre køb og dokumentation herfor i § 12. Den som bliver optaget som medlem jf. reglerne om forældre køb, er således ikke omfattet af reglen i stk. 1 om bopælspligt.

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 bolig/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 §§ 14 ff.

§ 4

Indskud:

Beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlem, skal betale et kontant indskud på kr. 500 pr.m². Herudover finansieres købet og afledede omkostninger med realkreditlån og/eller lån i et pengeinstitut, hvor sikkerhedsstillelse i forbindelse med låneoptagelsen sker ved udstedelsen af pantebreve med pant i ejendommen matr. nr. 3590, Sundbyøster, beliggende Maltagade 15-19, Parmagade 46-52 og Siciliensgade 2-4, 2300 København S.

Beboere med lejemål i ejendommen ved foreningens stiftelse, og som ikke indmeldte sig på dette tidspunkt, kan senere optages som medlemmer, hvis bestyrelsen træffer beslutning herom.

Ved senere indtræden i andelsboligforeningen skal der 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:

Medlemmerne hæfter kun personligt pro rata for den pantegæld, som indestår i ejendommen, samt for anden gæld, sikret ved ejerpantebrev i ejendommen. I øvrigt hæfter de for foreningens forpligtelser alene med deres andel og eventuelt indestående kontante midler, som indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital. Foreningen selv hæfter med sin formue, bl.a. den faste ejendom.

Et medlem eller hans bo hæfter efter stk. 1, indtil ny 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 brøkdelen, 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 indretning eller brug.

§ 7

Andelene kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-23, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b. Andelene kan ikke transporteres til sikkerhed, og et medlem kan heller ikke give betalingsfuldmagt eller betalingsanvisning i relation til andelens fremtidige eventuelle salg.

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.

For andelene udstedes andelsbevis som lyder på navn. 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.

§ 9

Boligafgift:

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

Boligafgiften betales månedsvis forud og forfalder den 1. bankdag i hver måned, jfr. § 24.

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

§ 9A

Digital kommunikation:

Foreningen (bestyrelsen og administrator) kan, medmindre lovgivningen foreskriver andet, med friggørende virkning fremsende alle meddelelser, herunder bl.a. indkaldelser til generalforsamlinger, forslag, referater, vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art og varslinger, herunder varsling om adgang til en lejlighed mv., til andelshaveren via e-boks eller andet digitalt medie.



Foreningen kan i al korrespondance, både pr. post og digitalt, endvidere henvise til, at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på f.eks. foreningens hjemmeside eller anden digital platform, og bilagene vil hermed være at betragte som fremsendt til andelshaveren.

Såfremt andelshaveren ønsker at modtage meddelelser digitalt, jf. stk. 1, er andelshaveren forpligtet til at afgive de nødvendige oplysninger til brug herfor samt sørge for, at oplysningerne til enhver tid er opdaterede.

Foreningen er, uanset stk. 1-2, berettiget til at give meddelelser mv. med almindeligt brev.

§ 10

Vedligeholdelse m.v.:

Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger (lodrette strenge inkl. afgreninger og radiatorer) og bortset fra udskiftning af hoveddøre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde. Såfremt en andelshaver groft forsummer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. dog § 24.

Bestyrelsen eller ejendommens vicevært har ret til at få eller skaffe sig adgang til ejendommens lejligheder, når forholdene kræver det.

Vedtager andelsboligforeningen at iværksætte forbedringer eller vedligeholdelsesarbejder i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringernes eller vedligeholdelsesarbejdernes gennemførelse og skal give håndværkerne uhindret adgang til boligen.

§ 11

Forandringer:

Andelshavere er berettiget til at foretage forandringer i boligen.

Iværksættelsen af udvendige forandringer skal godkendes af bestyrelsen.

Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggeslovgivningen og andre offentlige forskrifter.

Inden forandringer udføres, skal den anmeldes til bestyrelsen. Arbejder, der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, førend byggetilladelsen har været forevist bestyrelsen. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringer.

§ 12

Fremleje:

En andelshaver, der har boet i foreningen i mindst 1 år, kan fremleje sin andelsbolig i op til 2 år. Kontrakten skal udfærdiges af foreningens administrator og koster et gebyr. Der kan i særlige tilfælde gives dispensation for tidsfristen på 2 år. Dette kan gives såfremt andelshavere kan sandsynliggøre at han snarest muligt flytter tilbage og beboer lejligheden. Dette vurderes af bestyrelsen fra gang til gang. Andelshaveren er efter endt fremlejeperiode forpligtet til at bebo sin lejlighed i mindst 2 år førend ny fremlejeperiode kan tillades.

Andelshaver er til enhver tid ansvarlig for, at fremlejerer er bekendt med og overholder både vedtægter og husorden. Ved gentagende klager og problemer kan bestyrelsen pålægge andelshaveren at opsigse fremlejerer.

Uanset reglerne i stk. 1, kan et medlem til enhver tid udleje sin andel til eget barn, som ikke skal godkendes af bestyrelsen, jf. dog reglerne om dokumentation i stk. 4. Fremlejen er tidsubegrænset, om end dog at andelshaveren ifalder ansvar for handlinger og/eller undladelser jf. vedtægternes § 23, begået af fremlejetageren, hvorved andelshaveren kan ekskluderes jf. reglerne i § 24, såfremt fremlejetageren af bestyrelsen findes at være omfattet af betingelserne for eksklusion. Det skal fremgå af den udfærdigede fremlejeaftale, at fremlejetageren er indforstået med og accepterer, at fremlejemålet kan opsiges af bestyrelsen efter det ovenstående og jf. vedtægternes § 24.

I forbindelse med udlejning af andel til egne børn, jf. stk. 3, kan bestyrelsen kræve den for dem nødvendige dokumentation for andelshavers familietilhørsforhold til fremlejetageren. Det er en betingelse for godkendelse af fremlejemålet, at bestyrelsen er i besiddelse af en for dem fornøden dokumentation for familietilhørsforhold mellem andelshaver og fremlejetager. Med "eget barn" menes i disse vedtægter den, som er den biologiske eller adopterede søn eller datter af andelshaveren. Som "eget barn" anses derfor ikke den, som alene hører under andelshavers værgemål jf. Værgemålsloven, eller som er underlagt midlertidig forældremyndighed under verserende sag om forældremyndighed, jf. Forældreansvarslovens § 26, stk. 1.

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

Det er ikke tilladt i foreningen at foretage korttidsfremleje eller -lån af andelsboligerne via Airbnb eller lignende tjenester".

§ 13

Husorden:

Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden. Det er forbudt at holde dyr i ejendommen. Bestående rettigheder om husdyrhold kan ikke bortfalde førend dyrets død.

Et medlem har altid ret til at holde førerhund.

§ 14

Overdragelse af andel:

Andelen med tilhørende brugsret kan overdrages til hvem man måtte ønske.

Bestyrelsen skal godkende den ny andelshaver, som i forbindelse med overtagelsen betaler et ekspeditionsgebyr, jfr. § 4 stk. 3.

Har en andelshaver fremlejet sin andel til eget barn efter reglerne herom i § 3 og § 12, stk. 3 og 4, er han til enhver tid berettiget til, uanset fremtidige vedtægtsændringer om anvisningsretten, at overdrage sin andel til netop det eget barn, som er fremlejetager af andelen på overdragelsestidspunktet. Fremlejetageren er i dette tilfælde således ikke underlagt bestyrelsens godkendelse, uanset stk. 1. Overdragelsen sker i øvrigt efter reglerne i §§ 14ff.”

§ 15

Overdragelsessum:

Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen efter lovgivningens regler herom. Overdragelsessummen skal indbetales til administrators kontor, jfr. § 17, stk. 4, 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.

§ 16

Vurdering af andel:

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. Skønsmanden udarbejder en vurderingsrapport, hvor 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 forenin-



gen, eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

Sælger skal ved enhver overdragelse fremlægge erklæring fra en af bestyrelsen anvist autoriseret VVS- og elinstallatør om, at lejlighedens VVS- og el-installationer er synet og fundet i lovlig og brugbar stand.

Udgiften til erklæring og eventuel lovliggørelse samt afhjælpning af mangler ved lejlighedens VVS/el-installationer, der foretages af en autoriseret VVS- og el-installatør, betales af den fraflyttende andelshaver (sælger).

§ 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.

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 hos overdrager og/eller erhverver opkræve et ekspeditionsgebyr, jf. § 4, stk. 3. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer alle udgifter som foreningen måtte blive pålagt i forbindelse med overdragelsen, herunder udgifter til administrator for udarbejdelse af nøgletalsoplysninger og forespørgsel til andelsboligbogen, afregning til pant-, udlægs- eller transporthavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion.

Overdragessummen skal før indflytning i boligen indbetales til foreningens administrator, jfr. § 15, som efter fradrag af foreningens eventuelle tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den 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. Foreningen er endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved det overtagede.

§ 18

I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragessum, og 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 § 24 om eksklusion.

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 månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 19

Straks på overtagelsesdagen skal køberen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, som er overtaget i forbindelse med boligen og således, at købesummen kan frigives 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.

§ 20

Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17 og § 19.

§ 21

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 i mindst eet år umiddelbart forud for dødsfaldet har haft fælles husstand med andelshaveren, ret til at indtræde i foreningen og overtage boligen.

Efterlades hverken ægtefælle eller samlever finder § 20 tilsvarende anvendelse.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen, ligesom prisen for overtagelsen skal godkendes af bestyrelsen.

§ 22

Samlivsophævelse:

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 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 bevarer retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig.

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

§ 23

Opsigelse:

Andelshaveren kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-20 om overdragelse af andel.

§ 24

Eksklusion:

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

1. Når et medlem ikke betaler skyldige beløb og ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
2. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler. Såfremt foreningen administreres af professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, så det er til gene for de øvrige medlemmer.
4. Når det konstateres, at et medlem ønsker at overdrage sin andel i strid med vedtægterne eller når et medlem i forbindelse med overdragelsen af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen efter Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

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

Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 20. Når bestyrelsen har ekskluderet et medlem på grund af restance over for foreningen, skal den til enhver tid gældende lejelovgivning om pligtige pengeydelse i lejeforhold være gældende med de i lovgivningen nævnte sanktioner, herunder skal bestyrelsen eller foreningens administrator kunne begære foretagelse af udsættelsesforretning ved fogdens hjælp imod andelshaveren, såfremt denne ikke straks efter eksklusion fraflytter og rydder andelsboligen. Disse vedtægter er aftalt som umiddelbart eksekutionsgrundlag i relation til fogedforretninger imod foreningens til enhver tid værende medlemmer.

§ 25

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 vedligeholdelsesplan samt stillingtagen til planens godkendelse.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg af bestyrelse.
7. 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.

§ 26

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.

Bestyrelsen kan med frigørende virkning vælge at fremsende indkaldelse, bilag hertil og referat af generalforsamlinger ved elektronisk meddelelse i form af e-mail eller anden elektronisk medie. Det er den enkelte andelshavers ansvar at sørge for, at foreningens administrator til enhver tid er bekendt med andelshaverens korrekte kontaktoplysninger/e-mailadresse til brug for elektronisk fremsendelse.

Andelshavere som ikke har en e-mailadresse eller lign. elektronisk medie, kan i særlige tilfælde ansøge bestyrelsen om dispensation således, at andelshaveren fortsat kan modtage indkaldelse, bilag hertil og referater mv. i fysisk form.

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 lignende måde senest 4 dage (72 timer) før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det 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 een 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, fremlejetager iht. vedtægternes § 12 stk.3 (forældrekøb), bestyrelsen eller et andet medlem af foreningen.

§ 27

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændring, salg af fast ejendom, større forbedringer eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede, for at beslutning kan træffes.

Forslag om vedtægtsændringer, salg af fast ejendom, større forbedringer, eller foreningens opløsning, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede, og hvor mindst 2/3 stemmer for. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

§ 28

Ved generalforsamlingen er administrator dirigent og pligtig at udarbejde og rundsende referat, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet.

§ 29

Bestyrelsen:

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

Bestyrelsen er bemyndiget til i samråd med administrator at foretage omprioritering af ejendommens eksisterende gæld i kreditforeninger og pengeinstitutter med henblik på besparelser i ydelser i forhold til eksisterende lån.

§ 30

Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer og 1-2 suppleanter. Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, næstformand og sekretær. Bestyrelsen kan i tilfælde af, at et eller flere medlemmer udtræder af bestyrelsen, supplere sig selv for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

Som bestyrelsesmedlemmer kan alene vælges andelshavere og børn af en andelshaver, der er fremlejetager i henhold til § 12, stk. 3. Som bestyrelsesmedlem kan kun vælges een person fra hver husstand. Bestyrelsesmedlemmer og suppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Udtaler generalforsamlingens flertal sin mistillid til eet eller flere af bestyrelsens medlemmer, er vedkommende pligtig til straks at træde tilbage.

§ 31

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.

Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne.

Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 32

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 over halvdelen af medlemmerne, herunder 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.

§ 33

Tegningsregel:

Foreningen tegnes af formanden eller næstformanden og 2 andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Kassereren kan alene påtegne/godkende regninger under 10.000 kr., hvor indkøbet/arbejdet er godkendt af bestyrelsen.

Formanden/næstformanden samt 1 bestyrelsesmedlem kan godkende regninger mellem 10.000 kr. og 50.000 kr.

Formanden/næstformanden, samt 2 bestyrelsesmedlemmer kan godkende regninger over kr. 50.000, hvor indkøbet/arbejdet er godkendt af bestyrelsen.

§ 34

Regnskab og revision:

Foreningens regnskabsår løber fra den 1/1 til den 31/12. Årsregnskabet udarbejdes af en statsautoriseret eller registreret revisor i overensstemmelse med god regnskabsskik.

§ 35

Foreningens årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne direkte fra administrators kontor indenfor den fastsatte frist for forslag til behandling på generalforsamlingen.

§ 36

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.

§ 37

Retsklausul:

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

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 20. marts 2000 og ændret for så vidt angår § 13 på en ekstraordinær generalforsamling den 11. juli 2001.

For så vidt angår § 10 på en ekstraordinær generalforsamling den 17. maj 2002.

For så vidt angår § 7, § 10, stk. 1, § 24, nyt stk. 4 og § 29, stk. 2 på en ekstraordinær generalforsamling den 25. juni 2003.

For så vidt angår § 3, § 7, § 12, § 17 og § 18 på en ekstraordinær generalforsamling den 20. juni 2005.

For så vidt angår § 3, stk. 2, § 25, stk. 4, § 34 og § 35 på en ekstraordinær generalforsamling den 28. juli 2006.

For så vidt angår § 3, stk. 3 og § 12 på ekstraordinær generalforsamling den 4. august 2008.

For så vidt angår § 3, § 12, § 14, § 30 og § 33 på ekstraordinær generalforsamling den 16. juni 2009.

For så vidt angår § 3 på ordinær generalforsamling den 10. maj 2011.

For så vidt angår § 16 og § 19 på ordinær generalforsamling den 11. marts 2014.

For så vidt angår § 3, stk. 2 på ekstraordinær generalforsamling den 16. december 2014.

For så vidt angår § 12, stk. 6, § 17, stk. 3, § 24, stk. 1, nr. 2 og § 25, stk. 2 på den ordinære generalforsamling den 19. april 2016.

For så vidt angår § 12, stk. 7 på den ordinære generalforsamling den 26. april 2017

For så vidt angår § 26 på den ordinære generalforsamling den 8. maj 2018

For så vidt angår tilføjelse til § 9 og § 33 på den ordinære generalforsamling den 21. maj 2019

For så vidt angår tilføjelse til § 30, stk. 2 på den ekstraordinære generalforsamling den 10. september 2019.

For så vidt angår tilføjelse og ændring til § 12, stk. 1 og 5 og tilføjelse til § 26, stk. 6 på den ordinære generalforsamling den 10. maj 2022.

PENNEO

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

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

Gudridur Osk Jonsdottir

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-313133729745

IP: 81.7.xxx.xxx

2022-06-02 10:58:58 UTC

NEM ID 

Rikke Bødker Nielsen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-188173685046

IP: 80.71.xxx.xxx

2022-06-02 11:59:19 UTC

NEM ID 

Gila Jarom

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-487487843609

IP: 80.71.xxx.xxx

2022-06-02 13:43:11 UTC

NEM ID 

Laila Henckel Qvant

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-820842541663

IP: 80.71.xxx.xxx

2022-06-03 08:45:35 UTC

NEM ID 

Kristoffer Valentin Madsen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-989590655586

IP: 80.71.xxx.xxx

2022-06-30 04:37:27 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 85E57-S6MYO-1OIXU-1YQE0-1JN17-E05H4

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>