



**VEDTÆGTER
FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN

Wittenberggård**

NAVN OG HJEMSTED.

- § 1.** Foreningens navn er Andelsboligforeningen Wittenberggård.
Dens hjemsted er i Københavns kommune.

FORMÅL.

- § 2.** Foreningens formål er at eje og drive ejendommen matr. nr. 3885, Sundby-øster Kvarter, beliggende Moselgade 28-32, Wittenberggade 27 og Moldaugade 13-15, 2300 København S.

MEDLEMMER.

- § 3.** Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.
- stk. 2. Ved beboelse forstås at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- stk. 3. Ved at flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- stk. 4. Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller anden årsag til, at andelshaveren med bestyrelsens tilladelse har foretaget tidsbegrænset fremleje af sin bolig. Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som sandelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.
- stk. 5. 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 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 § 15.

INDSKUD.

- § 4.** Ved optagelse af en ny andelshaver efter stiftelsen skal der udover indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andel og lejlighed.

HÆFTELSE.

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

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 andelshaverne uanset stk. 1. personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

stk. 3. En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2 indtil ny andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

ANDEL.

- § 6.** Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til lejlighedens areal. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering i andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes lejeværdi.

stk. 2. Andelsboligen kan kun overdragelse eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboliglovens § 6 b.

stk. 3. Andelsboligen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.

BOLIGAFTALE.

- § 7.** Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt, med de ændringer der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger. En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen tillader andelsboligen erhverv, der ikke medfø-

rer tilgang af kunder, ombygning af andelsboligen til erhvervsformål og skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og at der ikke kommer indvendinger mod dette fra kommunale instanser.

BOLIGAFGIFT.

§ 8. Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid, bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.

stk. 2. Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes, således at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jf. § 6.

VEDLIGEHOLDELSE.

§ 9. En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f. eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

stk. 2 Det påhviler andelshaverne at sørge for, at de fælles forsyningsledninger er tilgængelige for vedligehold når dette er nødvendigt. I det tilfælde at de ikke er tilgængelige i andelshaverens lejlighed, skal denne sikre tilgængeligheden så vedligeholdelse kan foretages. Udgifter til fjernelse og evt. reetableringen af sådanne forhindringer for adgangen er andelshaverens ansvar og andelsboligforeningen uvedkommende. Dog vil dette ikke være gældende for Moldaugade 15 i lejlighederne til højre hvor hovedrør til ejendommen findes, her skal foreningen stå for udgifterne af reetablering af de aflukkede gipsvægge.

stk. 3. En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom kælderrum, altaner og lignende. 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.

stk. 4. En andelshaver har desuden pligt til at foretage indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

Andelshaverne har pligt til en udvendig vedligeholdelse af vinduespartier og altaner samt hoveddørskarme. Boligforeningen leverer materialerne.

- stk. 5. Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.
- stk. 6. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor 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. § 21.
- stk. 7. Den årlige ordinære generalforsamling fastsætter et beløb, der betales af de andelshavere, der ikke har deltaget i fællesarbejdet. Beløbet opkræves overboligafgiften efter aftale med administrator, men fortrinsvis i januar måned.
- stk. 8. Bestyrelsen indkalder skriftligt eller ved opslag med mindst 4 ugers varsel til fællesarbejde. Indkaldelsen skal indeholde tid, sted arbejdsopgaver samt frist for tilmelding.

FORANDRINGER.

- § 10.** En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen, senest 3 uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden 3 uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
- stk. 2. Der må ikke foretages ændringer på ejendommens hoveddøren, der må således ikke opsættes dørskilte.
- stk. 3. Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Såfremt rør inddækkes, er andelshaveren ansvarlig for udbedring af de følgeskader, der måtte opstå ved skade på inddækkede rør.
- stk. 4. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises. Det er tilladt at sammenlægge lejligheder i henhold til bestyrelsens regler herfor.

FREMLEJE MV.

- § 11.** En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.
- stk. 2. En andelshaver er berettiget til at fremleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet.
- stk. 3. Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de fastsatte betingelser.
- Midlertidig tilføjelse er stk. 4 samt stk. 5
- stk. 4. En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst ½ år, er berettiget til at kortidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af 3 dages varighed og kan sammenlagt højst udgøre 3 uger pr. kalenderår. Bestyrelsen og de øvrige beboere i ejendommen skal senest 3 dage før opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske. Andelshaveren har ansvaret for at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager jf. stk. 5.
- stk. 5. Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaver ikke overholder betingelser i stk. 4.

HUSORDEN.

- § 12.** Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

OVERDRAGELSE.

- § 13.** Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.
- stk. 2. Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

- A. Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker til børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
- B. Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen således, at den, der først er indtegnet på ventelisten går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres således, at indstillingsretten til den således ledigblevne bolig overlades til den fraflyttende andelshaver.
- C. Børn af andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen eller administrator. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede en gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers kan slettes. Såfremt en andelshaver flytter slettes barnet/børnene af ventelisten.
- D. Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen eller administrator. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers kan slettes.
- E. Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

PRIS.

§ 14.

Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

- A. Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
- B. Værdien af forbedringer, jf. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.

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

D. Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig mangelfuld, beregnes prisnedslag under hensyn hertil.

stk. 2. Værdiansættelse- eller fradrag efter stk. 1. litra B-D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af ABF som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til svendeløn, excl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.

stk. 3. Såfremt der samtidig med overdragelsen af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vedlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil skriftlig overdragelsesaftale er indgået, frit kunne afvise eller fortryde løsøre købet eller retshandelen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

Stk. 4. Fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en vurderingsrapport, udarbejdet af én af bestyrelsen udpeget vurderingsmand. Yderligere skal der udarbejdes en EI- og VVS rapport, hvor elektriker og autoriseret VVS-installatør, er udpeget af sælgeren, der betaler honoraret til vurderingsmanden samt udgiften til el- og VVS rapport.

Stk. 5. 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 en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af parterne i forening. 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.

FREMGANGSMÅDE.

§ 15. Mellem overdrager og erhverver oprettes af foreningens administrator en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget samt en opstilling over overdragelsessummens beregning med specification af prisen for andelen, forbedringer og løsøre samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden af-

talens indgåelse skriftligt gøres bekendt med Andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.

- stk. 2. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Erhververen betaler gebyr for oprettelse af overdragelsedokumenter.
- stk. 3. Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsen indbetales kontant til administrator, som efter fradrag af foreningens tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver. Ved afregning er foreningen berettiget til at anvende provenuet til indfrielse af et eventuelt garanteret lån, således at garantien kan frigives.
- stk. 4. Bestyrelsen er ved afregning overfor fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o. lign. såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler, konstateret ved overtagelsen.

Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis det der forlanges skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdragelsens, således at beløbet først udbetales, når der ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

- stk. 5. Overdragelsessummen med ovennævnte fradrag skal afregnes hurtigst muligt og senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

GARANTI FOR LÅN

- § 16.** Regler for foreningens garantistillelse ved erhvervelse af andel er bortfaldet pr. 1. februar 2005.

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 fire 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 bestyrelsens ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophøre i overensstemmelse med reglerne i § 21 om eksklusion.

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

UBENYTTTEDE BOLIGER.

§ 17. Har en andelshaver 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 § 15.

DØDSFALD.

§ 18. I tilfælde af en andelshavers død er den pågældendes eventuelle ægtefælle berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

stk. 2. Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:

- A. Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst tre måneder.
- B. Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med afdøde i mindst tre måneder
- C. Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.
- D. Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans/hendes død.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

stk. 3. Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

- stk. 4. Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15.

SAMLIVSOPHÆVELSE.

- § 19.** Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter parternes egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

- Stk. 2. Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsofophævelsen.

- stk. 3. Ved ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19, stk. 2. finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

OPSIGELSE.

- § 20.** En andelshaver kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-19 om overførsel af andelen.

EKSKLUSION

- § 21.** I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:

- A. Såfremt en andelshaver, trods påkrav, ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.
- B. Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag af lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jf. § 16, stk. 1.

- C. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9.
- D. Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
- E. Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- F. Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de der efter Lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 17.

LEDIGE BOLIGER.

§ 22.

I de tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter § 17, § 18 eller § 21 eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af en ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13.2.B.

Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

GENERALFORSAMLING.

§ 23.

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 1. december med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forslag.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
6. Valg af bestyrelse og suppleanter.
7. Valg af administrator.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

- stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller ¼ af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

DIGITAL KOMMUNIKATION.

- § 24.** Foreningen (bestyrelsen eller administrator) kan fremsende dokumenter, herunder bl.a. meddelelser, indkaldelser til generalforsamling, forslag og opkrævninger digitalt til medlemmerne. Foreningen kan i korrespondance med medlemmerne henvide til at eventuelle bilag er gjort tilgængelig på fx foreningens hjemmeside eller en anden digital form, og bilagene vil hermed være betragtet som fremsendt til medlemmerne. Fremsendelse gælder også anden elektronisk fremsendelse f.eks. via e-boks, hjemmesideløsning eller lignende.
- stk. 2. Et medlem er forpligtet til at sørge for, at bestyrelsen/administrator til enhver tid har medlemmets gældende e-mail adresse. Korrespondance skal anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondance er afsendt til den seneste af medlemmet(s) 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. 3. Selvom et medlem får fremsendt pr. mail, kan bestyrelsen eller administrator beslutte, at korrespondance sker ved almindelig post. Korrespondance kan også sendes ved almindelig post såfremt lovgivningen stiller krav herom.

INDKALDELSE M.V.

- § 25.** Generalforsamlingen indkaldes skriftligt, eventuelt via mail af administrator 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 der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.
- Stk. 3. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen, eller andelshaverne senest fire dage før generalforsamlingen skriftligt er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.
- stk. 4. Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel el-

ler personlig rådgiver. Administrator og revisor samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

- stk. 5. Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver.

FLERTAL.

- § 26.** Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2-4. Der skal altid være mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på den ordinære generalforsamling.

- 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%, eller om henlæggelse til sådanne arbejder, med et beløb der overstiger 25% af den hidtidige boligafgift, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med et flertal på mindst 2/3 af JA- og NEJ-stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 JA- og NEJ-stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

- stk. 3. Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer, overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.

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

DIRIGENT M.V.

- § 27.** Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede skal tilstilles andelshaverne senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse.

BESTYRELSE.

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

BESTYRELSESMEDLEMMER.

- § 29.** Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- stk. 2. Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.
- stk. 3. De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.
- stk. 4. Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- stk. 5. Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disse ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.
- stk. 6. Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær.
- stk. 7. 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 tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden 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.

- stk. 2. Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.
- stk. 3. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

TEGNINGSRET.

- § 31.** Foreningen tegnes af formand og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

ADMINISTRATION.

- § 32.** Generalforsamlingen kan vælge en sagkyndig ejendomsadministrator til at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

REGNSKAB.

- § 33.** Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er 1/8 – 31.7.

- stk. 2. I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab, udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.

REVISION.

- § 34.** Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.

- § 35.** 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 generalforsamling den 14. november 1995 og med ændringer 12. december 1995.

Yderligere ændringer:

8. januar 2002, § 9 stk. 6 samt stk. 7

9. november 2004, § 6 stk. 2, § 6, §10, §16

22. marts 2005, § 6 stk. 2, §16, § 21 stk. 1 litra b.

6. november 2007, §13 C, samt § 24 stk. 5

20. december 2012, §24 stk. 1 og stk. 5, § 28

12. januar 2015, § 6, stk. 1

20. september 2016, § 3 stk. 5, § 10 stk. 2, § 14 stk. 4, § 28 stk.1

14. november 2017, § 9 stk. 2 samt midlertidig § 11 stk. 4 og 5

27. juni 2018, § 13 stk. 2 litra C

7. august 2018, § 6 stk. 2-4, § 7, § 9 stk. 2, ny § 24

19. november 2019 §6 stk. 4 samt midlertidig § 11 stk. 4 og 5

Vedtægter er underskrevet digitalt af den tegningsberettigede bestyrelse.

PENNEO

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

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

Mathias Pauk

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-908535761584

IP: 195.184.xxx.xxx

2019-11-30 13:12:09Z

NEM ID 

Mark Phillip Bissenbach

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-384488169301

IP: 77.241.xxx.xxx

2019-12-01 23:43:38Z

NEM ID 

Rejhan Rusitoska

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-191818256405

IP: 195.184.xxx.xxx

2019-12-02 14:45:48Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 471MT-LD7DS-U0ZGK-68CF2-7XMFVW-G4VAN

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>