

VEDTÆGTER
FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN
LAUBSGÅRDEN

Navn og hjemsted

§ 1

Stk. 1. Foreningens navn er Andelsboligforeningen Laubsgården. Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

Formål

§ 2

Stk. 1. Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr.nr. 5629 Udenbys Klædebo Kvarter beliggende Thomas Laubsgade 35-39, Bellmansgade 14-20 og Helsingborgsgade 24-26, 2100 København Ø.

Medlemmer

§ 3

Stk. 1. Som medlem kan optages enhver, der har eller i forbindelse med optagelsen som medlem overtager brugsretten til lokaler i foreningens ejendom. Medlemskabet kan kun vedrøre de lokaler, brugsretten omfatter.

Stk. 2. Endvidere kan kommunen indtræde som andelshaver til andele vedrørende beboelseslejligheder, hvor lejerer ikke ønsker at indtræde som medlem.

Stk. 3. 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. Den til enhver tid siddende bestyrelse pålægges at bevare mindst 1 lejemål udlejet til en ikke-andelshaver.

Stk. 4. Generalforsamlingen afgør, om lejere af lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, kan blive optaget som medlemmer.

Stk. 5. Hvert medlem må kun have brugsret til én beboelseslejlighed og er forpligtet til at benytte lejligheden, jf. dog § 11, stk. 2 og § 12.

Stk. 6. Beboelsespligten kan opfyldes af en person, med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje, samt til søskende og disses børn.

Stk. 7. Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort pantkøber. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en

person, som opfylder kravene i § 3. 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, hæftelse og andel

§ 4

Stk. 1. For beboere, der inden overtagelsesdagen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet et beløb svarende til kr. 380,00 pr. m², hvori modregnes forudbetalt husleje, depositum og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto. Eventuelt overskud udbetales kontant, dog tidligst 3 måneder efter overtagelsen.

Stk. 2. Såfremt andelshaveren ikke indbetaler indskuddet kontant, bistår andelsboligforeningen med optagelse af lån i pengeinstitut, hvor andelsboligforeningen er medhæfter/kautionist. Misligholdelse af lånet kan medføre eksklusion, jf. § 23. Nærværende paragraf er kun gældende for lejere, der indmelder sig i andelsboligforeningen før overtagelsesdagen af ejendommen.

Stk. 3. Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen skal der ud over indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud + tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 15 godkendes for andel og lejlighed.

§ 5

Stk. 1. Medlemmerne hæfter kun med deres indskud for foreningens forpligtelser, 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 medlemmerne uanset stk. 1 personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

§ 6

Stk. 1. Et fratrædende medlem eller hans bo hæfter efter § 5, stk. 2, indtil en ny godkendt andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 7

Stk. 1. Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes lejeværdi.

Stk. 2. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-21, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningsloven.

Stk. 3. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4a.

Boligaftale

§ 8

Stk. 1. Mellem foreningen og det enkelte medlem oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligaftigten 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.

Boligaftgift

§ 9

Stk. 1. Boligaftgiftens størrelse (beboelse) fastsættes af generalforsamlingen og fordeles efter brutto m².

Vedligeholdelse mv.

§ 10

Stk. 1. Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren, dog bortset fra vedligeholdelse af fælles forsynings- og afløbsledninger samt centralvarmeanlægget. 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. Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

Stk. 3. Som andelshaver er man forpligtiget til at deltage i arbejdsdage, der er varslet af bestyrelsen, jf. nedenstående betingelser.

Stk. 4. Der kan maksimalt varsles to arbejdsdage pr. kalenderår. Arbejdsdagene er fastsatte til 1. søndag i maj og 1. søndag i oktober, begge dage fra kl. 10-16. Arbejdsdagene skal, såfremt bestyrelsen skønner dens afholdelse nødvendig, varsles 14 dage før ved opslag i opgangene indeholdende de forestående arbejdsopgaver.

Stk. 5. Andelshavere, der er forhindret i at deltage, opkræves kr. 500,00 over boligafgiften pr. arbejdsdag. Andelshaveren skal i forbindelse med arbejdsdagen udføre en rimelig arbejdsindsats, for at det regnes som deltagelse. Bestyrelsen vurderer, om arbejdsindsatsen er rimelig.

§ 10A

Stk. 1. Den til enhver tid værende andelshaver i en lejlighed med en af de nyetablerede altaner vedtaget på ekstraordinær generalforsamling 2012, er forpligtet til at afholde samtlige vedligeholdelsesudgifter, herunder udskiftning og øvrige udgifter, der kan henføres til lejlighedens altan, således at alle fremtidige udgifter i den henseende er andelsboligforeningen uvedkommende.

Stk. 2. Andelshavere med altan er stedse forpligtede til at sørge for, at altanen hørende til den enkelte andelshavers lejlighed, er i god vedligeholdelsesmæssig stand.

§ 10B

Stk. 1. Fremkommer der skader på foreningens ejendom som følge af de etablerede altaner, er foreningens bestyrelse pligtig at lade disse udbedre efter samme procedure, som var der tale om almindelig skade på foreningens ejendom.

Stk. 2. Udgiften til udbedring heraf deles ligeligt imellem samtlige andelshavere med altan. Udgiften kan alene pålægges andelshavere med altan, såfremt sagkyndig undersøgelse fastslår, at de opståede skader på foreningens ejendom, utvivlsomt er fremkommet som følge af altanernes etablering. I modsat fald skal omkostningen til udbedring betragtes som almindelig vedligeholdelse og afholdes af andelsforeningen.

Forandringer

§ 11

Stk. 1. Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden. Forandringerne skal, inden de bringes til udførelse, anmeldes for bestyrelsen, men bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, skal byggetilladelse desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

Stk. 2. En andelshaver er berettiget til at eje 2 andele i tilfælde af lovlig sammenlægning af 2 lejligheder.

Stk. 3. Alene nablejligheder i samme opgang kan lægges sammen. Der kan således ikke ske sammenlægning op eller ned eller fra opgang til opgang. Der kan højst være 12 sammenlagte lejligheder, fordelt med 3 i hver opgang.

Stk. 4. Køber skal acceptere tilbuddet om køb af lejlighed inden 3 dage.

Stk. 5. Samtlige udgifter i forbindelse med sammenlægningen skal udredes af køberen.

Stk. 6. Ansøgningen om samtykke til at nedlægge en bolig ved sammenlægning skal indsendes af køberen til kommunen senest 14 dage efter overtagelsen af boligen.

Stk. 7. Ansøgning om byggetilladelse skal indsendes af køberen til kommunen inden 12 måneder efter overtagelsen af lejligheden.

Stk. 8. Bestyrelsen skal have tilsendt kopier af samtlige ansøgninger og tilladelser i sagen.

Stk. 9. Hvis den ene hoveddør blændes indefra, skal dette ske i overensstemmelse med byggemyndighedernes krav og anvisning, og af hensyn til brandvæsenet skal der sættes skilt uden på døren herom.

Stk. 10. Når sammenlægningen er tilendebragt, og ibrugtagningstilladelse er udstedt og tilgået bestyrelsen, udfærdiges ny lejekontrakt og nyt andelsbevis.

Fremleje mv.

§ 12

Stk. 1. En andelshaver kan helt eller delvis fremleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven. Herudover kan en andelshaver kun udleje eller udlåne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. En andelshaver kan fremleje sin lejlighed i perioder op til 1 år inden for en samlet periode på 2 år.

Stk. 3. Bestyrelsen skal inden fremlejens begyndelse modtage kopi af fremlejekontrakt.

Husorden

§ 13

Stk. 1. Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden.

Overdragelse af andelen

§ 14

Stk. 1. Ønsker en andelshaver af fraflytte sin lejlighed, er han/hun berettiget til at overdrage sin andel til den, som andelshaveren indstiller. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives.

Overdragelsessummen

§ 15

Stk. 1. Ved overdragelse 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 opgørelse af foreningens formue ansættes ejendommen i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler i Lov om andelsboligforeninger. Værdien af en andel fastsættes hvert år på den ordinære generalforsamling og er gældende indtil næste års ordinære generalforsamling, uanset om en højere værdi af andelen kunne være vedtaget.

Stk. 3. Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage.

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

§ 15 A

Stk. 1. 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 berigtigelsen af restancen inden en frist på mindst 5 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, skal generalforsamlingen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 23.

Stk. 2. Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salget af lejligheden er indbetalt, dog under alle omstændigheder 6 måneder efter at skriftlig underretning om restancen er givet foreningen. 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 nævnte beløb.

§ 16

Stk. 1. Bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. Såfremt bestyrelsen finder det nødvendigt at indkalde en skønsmand ved overdragelse af en andel, skal bestyrelsen forlange syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Honoraret vil blive betalt med 50 % af henholdsvis køber og sælger. Gebyr for aflæsning af varmemåler betales af sælgeren.

Stk. 2. Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være

bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen.

Stk. 3. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen, eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved skønnet.

§ 17

Stk. 1. Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsboligforeningens senest årsregnskab og budget, en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre.

Stk. 2. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelsen, om adgange til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat, samt bestemmelserne om straf i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber.

Stk. 3. Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale. Bestyrelsen kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter stk. 4. Foreningen kan hos sælger og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at sælgeren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion.

Stk. 4. Erhververen samt alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Godkendelse skal foreligge inden 3 uger efter aftalens forelæggelse for bestyrelsen.

Stk. 5. Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er betalt.

Stk. 6. Overdragelssummen skal senest 2 uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som – efter fradrag af sine 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. Overdragelssummen med eventuelle fradrag skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra køber og forudsat, at eventuelle hæftelser foreligger opgjort.

Stk. 7. Snarest muligt efter køberens overtagelse af lejligheden skal denne med bestyrelsen gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer og inventar, der er overtaget i forbindelse med lejligheden.

Stk. 8. Bestyrelsen opkræver et beløb på kr. 500,00 til foreningen ved overdragelse af lejligheder. Det er køber, som skal betale de kr. 500,00.

Stk. 9. Hvis andelskronen er fastsat ved valuarvurdering i det år, hvor salget foretages, opkræves ved handler, hvor andelshaveren fraflytter foreningen, et gebyr på kr. 1.500,00 til delvis dækning af årlig udgift til udarbejdelse af valuarvurdering. Gebyret opkræves ikke ved handler, hvor andelshaveren flytter internt i foreningen.

§ 18

Stk. 1. 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

Stk. 1. 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 nægtelse af godkendelse dog skal begrundes skriftligt.

Dødsfald

§ 20

Stk. 1. Dør andelshaveren, har ægtefælle ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

Stk. 2. Såfremt ægtefællen ikke ønsker at fortsætte medlemskab 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- eller nedstigende linje. § 14, stk. 1 og § 17 finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den første i den måned, der træder næsteften 3-månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 17 tilsvarende anvendelse.

Samlivsophævelse

§ 21

Stk. 1. 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 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

Stk. 1. Andelshaveren kan ikke opsig medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-19.

Eksklusion

§ 23

Stk. 1. Bestyrelsen kan ekskludere et medlem, således at hans/hendes brugsret bringes til ophør i følgende tilfælde:

- a) Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud eller misligholder indskudslån i andelsboligforeningen, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
- b) Når et medlem er i restance med boligafgift eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
- c) Når et medlem fremlejer sin andelslejlighed i strid med vedtægternes § 12.

Stk. 2. I følgende tilfælde kan bestyrelsen alene indstille til generalforsamlingen, at et medlem ekskluderes, og hans/hendes brugsret bringes til ophør:

- a) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt eller optræder til alvorlig skade eller ulempe for andre medlemmer eller foreningens virksomhed.

- b) Når et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at ophæve lejemålet.

Stk. 3. Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 18.

Generalforsamling

§ 24

Stk. 1. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende

Dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning.
2. Forelæggelse af regnskab, 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. Foreningens fremtid.
6. Valg til bestyrelsen.
7. Valg af administrator og revisor.
8. Eventuelt.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller $\frac{1}{4}$ af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 25

Stk. 1. Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Såfremt det findes påkrævet, kan indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling forkortes til 8 dage.

Stk. 2. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 14 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen, eller andelshaveren ved opslag eller på lignende måde senest 8 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Stk. 3. Adgang til generalforsamlingen 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 1 stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan kun afgive 1 stemme i henhold til fuldmagt.

§ 26

Stk. 1. Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning.

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 40 % regnet over en 3-årig periode, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal. Er 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.

Stk. 3. Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer, overfor hvem andelshaverne hæfter solidarisk.

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

§ 27

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

Bestyrelse

§ 28

Stk. 1. Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

§ 29

Stk. 1. Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand, en kasserer og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden 1 eller 3 suppleanter.

Stk. 2. Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges 1 person fra hver husstand.

Stk. 3. Bestyrelsesmedlemmerne vælges for 2 år ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges 2-4 bestyrelsesmedlemmer, heraf dog halvdelen for kun 1 år. Bestyrelsessuppleanterne vælges for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 4. Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes en 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

Stk. 1. 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, indeholdende mindst 4 årlige møder.

§ 31

Stk. 1. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i hans 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, heriblandt formanden eller næstformanden, er til stede.

Stk. 3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i hans forfald næstformandens stemme udslaget.

§ 32

Stk. 1. Foreningen tegnes af formanden og 2 andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Administration

§ 33

Stk. 1. Generalforsamlingen kan vælge 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.

Stk. 2. Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende paragrafs stk. 3 og stk. 4 finder da anvendelse.

Stk. 3. Bortset fra en mindre kassebeholdning hos formanden skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, på hvilken konto der kun skal kunne foretages hævnning ved underskrift fra 2 bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger fra medlemmer og lejere, herunder også indbetalinger i forbindelse med salg af andele, skal ske direkte til den nævnte konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på kontoen.

Stk. 4. Bestyrelsen vælger af sin midte en regnskabsfører, der er ansvarlig for foreningens bogholderi.

Regnskab og revision

§ 34

Stk. 1. Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret fastsættes af bestyrelsen i samråd med foreningens revisor.

Stk. 2. Bestyrelsen foreslår i forbindelse med årsregnskabet hvilken metode, der anbefales overfor generalforsamlingen, som efter vedtagelse skal anvendes ved fastsættelse af andelenes værdi samt hvilken værdi, andelene herefter skal have.

Stk. 3. Andelskronens størrelse fastsættes på den ordinære generalforsamling og er gældende fra denne dato til næste generalforsamling.

§ 35

Stk. 1. Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

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

Foreningens opløsning

§ 36

Stk. 1. Opløsningen ved likvidation forestås af 2 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 23. april 1996 med senere ændringer på generalforsamlinger i 1998, 2000, 2004, 2005, 2006, 2008, 2011, 2012. Vedtaget på ordinær generalforsamling den 23. april 2024 (ny §11 samt fjernelse af §7 stk. 4 og stk. 5)

I bestyrelsen:

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

KASPER BJØRN PETERSEN

Navn returneret af MitID: Kasper Bjørn Petersen
Bestyrelsesformand
ID: 97ca7d63-533a-4666-af63-5ba06b759004
IP-adresse: 188.120.87.91:54261:54261
Dato for underskrift: 02-03-2026 11:24:29 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Tabita Horta Bach

Navn returneret af MitID: NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Bestyrelsesmedlem
ID: 54e83469-c60d-4bd8-8d80-e35a0095ebc7
IP-adresse: 188.120.87.91:41442:41442
Dato for underskrift: 01-03-2026 08:11:19 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



MARIA CRUZ RANDSTED

Navn returneret af MitID: Maria Cruz Randsted
Bestyrelsesmedlem
ID: cd5b6416-f144-47f5-9644-a1d839583f9a
IP-adresse: 172.225.210.21:18594:18594
Dato for underskrift: 02-03-2026 09:23:01 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Magnus Ulf Jørgensen

Navn returneret af MitID: Magnus Ulf Jørgensen
Bestyrelsesmedlem
ID: dc8f6084-3b90-4754-bffb-0df837f26e8f
IP-adresse: 188.120.87.91:62916:62916
Dato for underskrift: 01-03-2026 11:42:49 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



JOHN PEHRSON

Navn returneret af MitID: John Pehrson
Bestyrelsesmedlem
ID: 278f4866-f748-4e53-92c9-7e9a61eb27ae
IP-adresse: 62.199.170.225:49887:49887
Dato for underskrift: 27-02-2026 13:00:30 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



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.